

HOTĂRĂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu -
Construire locuință unifamilială, D+P+Er, str. Tudor Vianu nr. 3

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Detaliu - Construire locuință
unifamilială, D+P+Er, str. Tudor Vianu nr. 3;

Reținând Referatul de aprobare nr. 636240/1/2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate
de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 636355 din 29.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Detaliu - Construire locuință
unifamilială, D+P+Er, str. Tudor Vianu nr. 3, beneficiar: Riza Gheorghe și Riza Emilia pe o parcelă de teren
proprietate privată, cu nr. cad. 327511;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 188 din 13.07.2020, precum și avizele organismelor teritoriale
interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism,
aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Detaliu - Construire locuință unifamilială, D+P+Er, str. Tudor
Vianu nr. 3, beneficiari: Riza Gheorghe și Riza Emilia, pe o parcelă de teren proprietate privată,
cu nr. cad. 327511.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita vestică și nordică: 3 m;
- retragerea față de limita estică: 3 m;
- retragerea minimă față de limita sudică: 13,4 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Tudor Vianu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate
la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de
beneficiarii acestora.

*Anterior emiterii autorizației de construire pentru locuință, va fi adusă la strat de uzură
partea carosabilă a drumului de acces, de la intersecția cu strada Borhancului până la
amplasamentul studiat prin P.U.D.*

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Măgilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de RIZA GHEORGHE și RIZA EMILIA, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 668574/433/2019 și completările depuse sub nr. 253574/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 188... din 13.07.2020

pentru P.U.D. construire locuință unifamilială D+P+Er, str. Tudor Vianu, nr. 3 generat de imobilul cu nr. cad. 327511;

Inițiator: RIZA GHEORGHE ȘI RIZA EMILIA

Proiectant: S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. JULIA KATONA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 526 mp situată în vecinătatea estică a străzii Tudor Vianu la nr. 3, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică.

Prevederi P.U.G. - R.L.U aprobate anterior :

Terenul studiat prin PUD este încadrat conform PUG în preponderent în UTR Liu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

-*funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire:* izolat

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-*indici urbanistici:* POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere min. față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBALE

Calea Micșilor nr. 3, 400501, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-retragere min. față de limitele posterioare: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 5 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita vestică și nordică: 3 m;
- retragerea față de limita estică: 3 m;
- retragerea față de limita sudică: 13,40 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Tudor Vianu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.05.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

Anterior emiterii autorizației de construire pentru locuință, se va aduce la strat de uzură partea carosabilă a drumului de acces, de la intersecția cu strada Borhanciului până la amplasamentul studiat prin P.U.D.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 238 din 21.01.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4645393 din 11.08.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.08.2020.

REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1:200

Legenda

	limita zona studiata
	limita de proprietate
	construcții existente
	circulații auto
	drum pietruit
	construcții autorizate
	construcție propusă
	trotuar
	terasa
	drum existent
	pista pentru biciclisti
	locuri de parcare și vegetație de aliniament
	spațiu verde
	acces pietonal
	acces carosabil
	parcare
	punct gospodăresc
	teren propus pt. dezmembrare
	zid de srijin

utr. Liu
 - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban
POT maxim = 35%
CUT maxim = 0.9
 Regim de înălțime max.: 3+P+IE+R
 Suprafața teren = 526mp nr. cad. 327511

Indici urbanistici
 Suprafața teren 526mp
 Suprafața construită propusă 99mp
 Suprafața desfasurată propusă 255mp
 Suprafața de referință pt. calcul CUT 255mp
POT propus: (s.c./s.teren = 99mp/526mp) 18.8%
CUT propus: (s.d./s.teren = 255/526) 0.48

Date construcție
 Regim de înălțime **D+P+Er**
 Suprafețe:
 Demisol: 99mp
 Parter: 99mp
 Etaj retras: 57mp

BILANT TERITORIAL

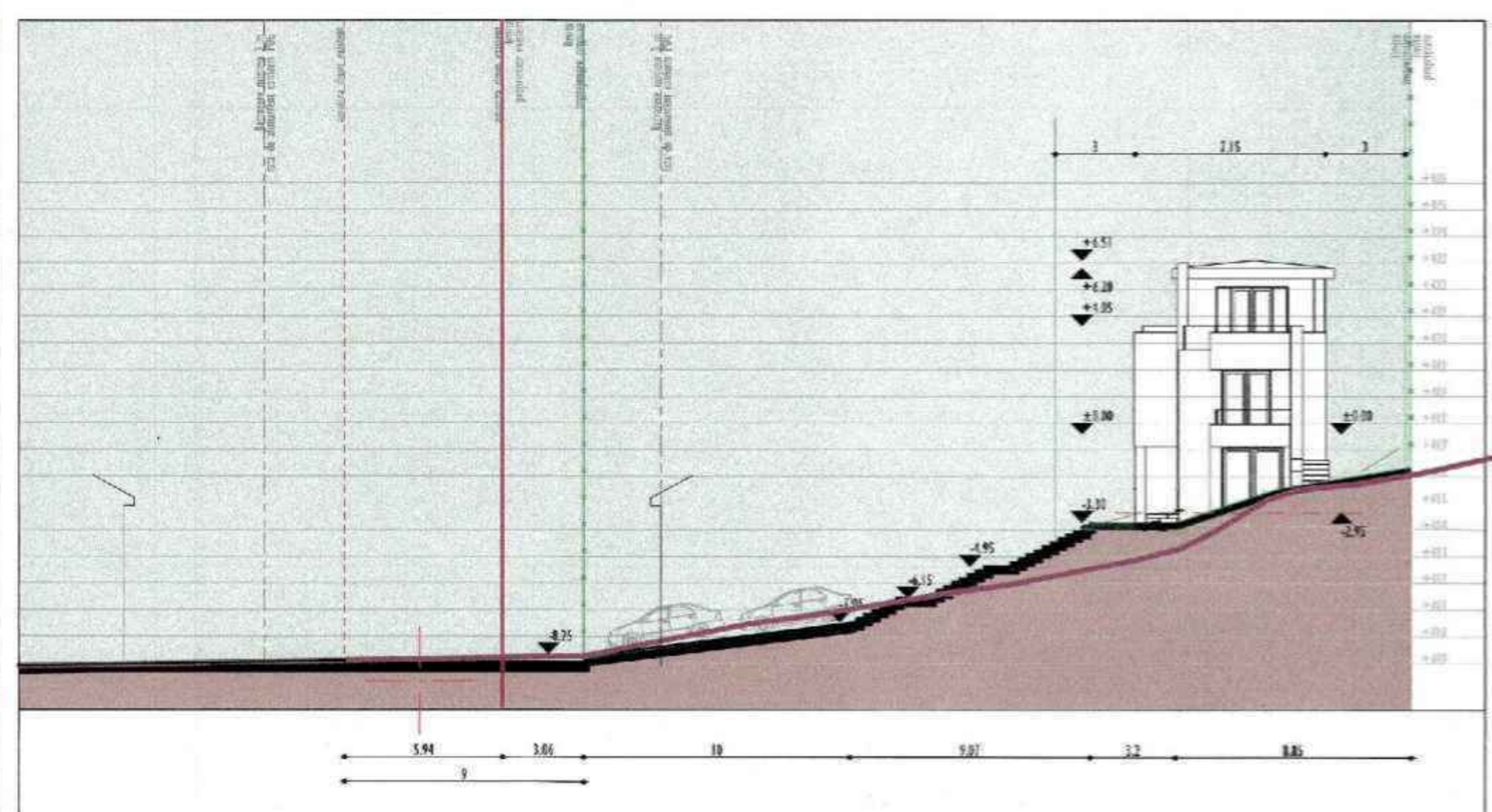
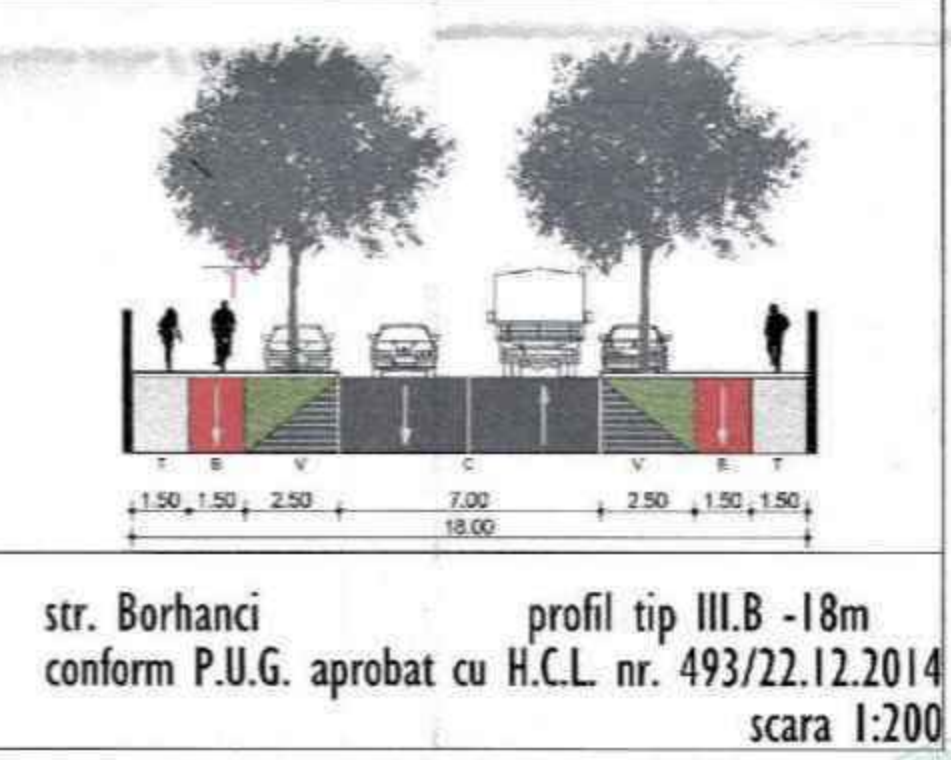
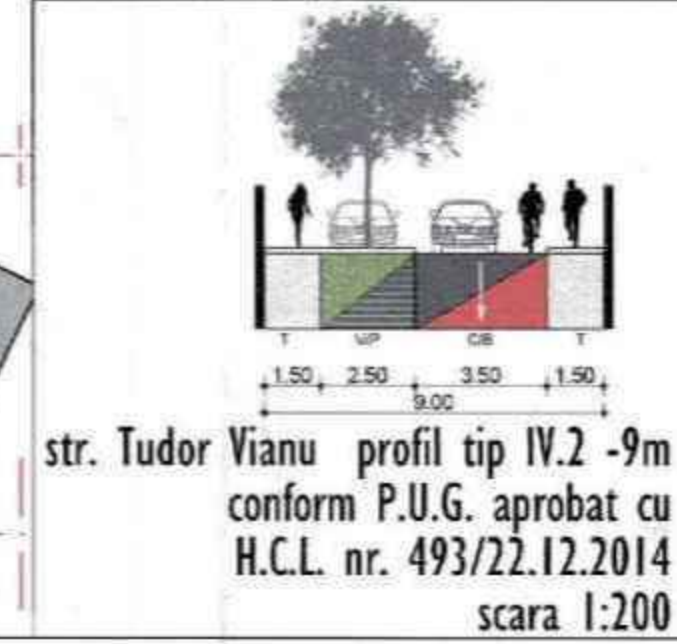
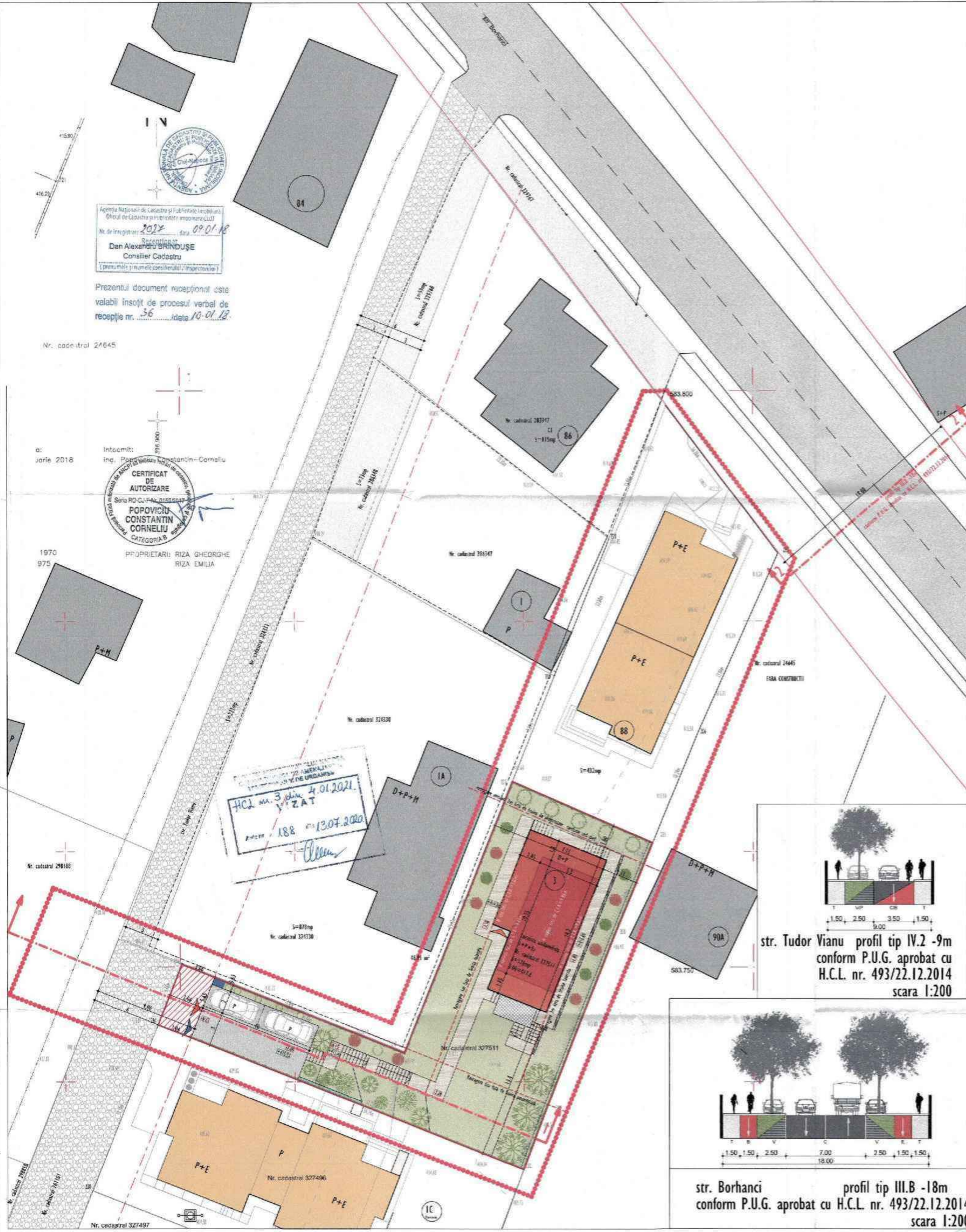
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN	526	100	526	100
2. CONSTRUCȚII	-	-	99	18.82
AMPRENTA PARTER PROIECTIE ETAJ	-	-	93	6
3. CIRCULAȚII	-	-	131	24.91
CAROSABILE PIETONALE	-	-	50	81
4. SPAȚII VERZI	-	-	279	53.04
* teren necesar obținere profil 9m str. Tudor Vianu (propus pentru dezmembrare)				
5.	-	-	17	3.23

Necesar locuri de parcare: 2 locuri pentru cladire cu arie utilă > 100mp

Indici urbanistici cu parcela Borhanci 88 inclusă
 Suprafața teren 958mp
 Suprafața construită propusă 151mp+99mp=250mp
 Suprafața desfasurată propusă 301mp+255mp=556mp
 Suprafața de referință pt. calcul CUT 556mp
POT propus: (s.c./s.teren = 250mp/958mp) 26.1%
CUT propus: (s.d./s.teren = 556/958) 0.58

BILANT TERITORIAL cu parcela Borhanci 88 inclus

ZONA STUDIATA	EXISTENT		TOTAL-PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN	958	100	958	100
2. CONSTRUCȚII	151	15.74%	250	26.10
AMPRENTA PARTER PROIECTIE ETAJ	145	6	238	12
3. CIRCULAȚII	109	11.38	240	25.05
CAROSABILE PIETONALE	55	105	135	
4. SPAȚII VERZI	698	72.86	451	47.08
5.	-	-	17	1.77



Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laterali (m)
225	583766,098	398879,009	13,33
221	583760,781	398891,233	9,15
208	583752,332	398887,720	16,58
209	583736,902	398881,655	4,80
222	583732,403	398879,970	34,29
224	583744,963	398848,068	5,66
216	583750,228	398850,155	20,86
217	583742,508	398869,537	25,42

S = 526 mp

Intocmit: Ing. Popoviciu Constantin-Corneliu



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	A I CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA	Pr. nr.
	S.C. PLAN TRADE S.R.L.		PT	Riza Gheorghiu	24/2017
SEF PROIECT	Arh. Razona Julia		SCARA: 1:200	Ediție proiect: Planșă urbanistică de detaliu pentru construirea terenului urbanistic.	Faza: P.U.D.
PROIECTAT DESEMAT	Arh. Razona Julia		DATA: decembrie 2020	Ediție planșă: Reglementari urbanistice	PL. nr. U 03

P.U.D. – Construire locuință unifamilială D+P+Er
str. Tudor Vianu nr. 3
Nr. 541087/02.11.2020
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- Persoana responsabilă din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- Inițiatori : RIZA GHEORGHE și RIZA EMILIA
- Proiectant : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 668574/30.12.2019

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuință unifamilială D+P+Er – str. Tudor Vianu nr. 3

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- Certificat de urbanism nr. 238/21.01.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 188/13.07.2020

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 668574/30.12.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.07.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 22.05.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe

8

Comisie Tehnică", anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 25.04.2019

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 22.05.2020 - ora. 11.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 22.05.2020 - ora. 11.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Vădean I
- Foldes și Foldes
- Torja Maria -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 22.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 607790/25.11.2019, dl. Vădean
comunică următoarele obiecțiuni :

cu domiciliul în

Pein îndreptarea terenului la înălțat cu cel puțin 1 m la
nivelul gardului de beton, ca mai înălțat gardul de beton
cu înălțimea de 20 cm. (înălțimea fiind / înălțimea fiind
ajungând de 4 m (beton + panouri) fiind
aproape de casă este presimpe pe fundatie

Cu mulțumiri,

Data: 25.11.2019

Semnătura: _____

terenul este de mic pt. ce locuințe
vreau să-și construiască, nu corespunde cu
celelalte case din jur.

Din această cauză nu a să mai
avem lumină, o să ne umbrească bați
casa, curtea.

Omenționez gardul de beton este la
 1 m de casa din cauza presiunii
 și în format ~~(fișă în casă)~~
 fisuri la casă

VIDEAN DEAN

25.11.2019



Prin adresa cu nr. 607792/25.11.2019, Foldes Foldes și Torja cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

1) NU SUNTEM DE ACORD CU DIMENSIUNILE și ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI ce se dorește a fi amplasată între casa noastră și casa familiei VAIDEAN. Aceasta propunere de construcție va invadea intimitatea noastră și ne vor umbri/opțiura grăminii/terasei, limitându-ne accesul la lumina naturală.

2) Riza George și-a îndreptat terenul, săpând și creând
 Cu mulțumiri, DIFERENȚA MARE DE NIVEL, găsind cu 1,5-2 m
 sub nivelul casei noastre (a fundației noastre)

Data: 25 noiembrie 2019

Prin prezenta, pretindem ca Riza George să construiască ZID DE SPRIJIN pentru a asigura casa noastră dintr-un pericol de diferență de nivel creată.

Notă:

• Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

- nume, prenume, adresă prezent, telefon de contact
- punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D./P.U.Z.
- detaliile de identificare a documentației

3) Riza George a mai ridicat o construcție (duplex) în fața pentru care nu am fost informat de către Primăria sau alte instituții competente, amplasându-se grăminile lângă curtea noastră. De asemenea, a dezvelit fundația gardului ce aparține proprietății

noastră de proprietatea stăruului, gard realizat în Antegame de noi și pe dealuiala noastră.

4) Riza George, prin îndreptarea terenului, și săparea pământului de lângă gardul de apărare realizat de noi, a dezvelit partea de fundație

a gardului, creștând riscul de dărâmare a aceluia,
și apoi de prusare în pericol a casei moarte.

5) Au apărut mici crăpături, atât orizontale,
cât și verticale pe pereții interiori ai casei moarte.
Aceste crăpături sunt atât în mușchii de
îmbinare a peretilor cu tavanul, cât și la mijlocul
înălțimii peretilor.

6). Îndreptarea terenului realizată de dl Riza
George pe proprietățile acestuia a fost făcută pe
toată lungimea mării, ^{dintru și cu dânsul} inclusiv pe zonele cu
gard de beton și gard de plasă, menținând
proprietățile moarte puse în pericol de acțiunile
dânsului.

Torja

Foldes

25.11.2019, Cluj-N.

Foldes

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

I. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 607790/25.11.2019 – dl. Vădean

- nr. 607792/25.11.2019 – Foldes Foldes și Torja

proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L. precizează următoarele :

11

Propunerea de construire este în corelare cu construcțiile vecine ca și regim de înălțime. Nu se fac intervenții suplimentare asupra împrejurimilor existente. Amplasarea pe parcelă se face conform reglementărilor prevăzute în P.UG. aprobat.

Cluj-Napoca

Proiectant

09.12.2019

arh. Katona Julia



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 614047/433/27.11.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 635942/09.12.2019 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 644083/433/12.12.2019 și 644092/433/12.12.2019

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Șef Birou,

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Daniel Pop

Andreea Mureșan

Simona Cipcigan

12