

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Etajare imobil, schimbare de destinație, din locuință în grădiniță, și amenajări exterioare, Sp+P+E,
str. Bobâlnei nr. 26

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Etajare imobil, schimbare de destinație, din locuință în grădiniță, și amenajări exterioare, Sp+P+E, str. Bobâlnei nr. 26 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 871180/1/17.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 871226/433/17.11.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Etajare imobil, schimbare de destinație, din locuință în grădiniță, și amenajări exterioare, Sp+P+E, str. Bobâlnei nr. 26, beneficiară: Kiss Hortensia Marta;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 168 din 2.08.2022 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii 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 de Detaliu – Etajare imobil, schimbare de destinație, din locuință în grădiniță, și amenajări exterioare, Sp+P+E, str. Bobâlnei nr. 26, beneficiară: Kiss Hortensia Marta, pe o parcelă cu nr. cad. 337730.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe parcelă:* se menține amplasarea construcției existente și se propune etajarea acesteia și construirea unei scări exterioare de acces la etaj, cu cursivă, pe latura sudică;
- *amenajări exterioare:* zona curții de recreație, zona terenurilor și instalațiilor sportive, zonă verde, inclusiv grădină cu flori;
- *accesul auto și pietonal:* se mențin accesele existente - acces pietonal din strada Bobâlnei și acces auto din strada Arad;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Bobâlnei.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

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,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

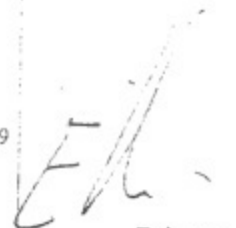




ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Motoilor 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


Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **KISS HORTENSIA MARTA** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 524745/433/2022, cu completările ulterioare depuse sub nr. 543024/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 468 din 2.08.2022

pentru P.U.D. - Etajare imobil, schimbare de destinație din locuință în grădiniță și amenajări exterioare, str. Bobâlnei nr. 26

generat de imobilele cu nr. cad. 337730

Inițiator: Kiss Hortensia Marta

Proiectant: S.C. CODPROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh urb. Florin Pavel Simon

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă de colț, în suprafață de 550mp, cu deschidere la strada Bobâlnei și strada Arad, delimitată de parcele cu fond construit, în partea sudică și estică. Pe parcelă există fond construit - corp C1 (nr. cad. 337730-C1).

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:

-*funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);
-*înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragera 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 retras, 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* :

Locuințe, alte utilizări admise: -P.O.T. maxim = 35%;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:-P.O.T. maxim = 25%;

Locuințe, alte utilizări admise:- CUT maxim = 0,9;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:CUT maxim = 0,5;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m);

-*retragere față de aliniament*: în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragere față de limitele laterale și posterioare*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita/limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.



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

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

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.
Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,
- (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:

- *amplasarea construcției pe parcelă:* se menține amplasarea construcției existente și se propune etajarea acesteia și construirea unei scări exterioare de acces la etaj, cu cursivă, pe latura sudică;
- *amenajări exterioare:* zona curții de recreație, zona terenurilor și instalațiilor sportive, zonă verde inclusiv grădină cu flori;
- *accesul auto și pietonal:* se mențin accesele existente - acces pietonal din strada Bobârnei și acces auto din strada Arad;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Bobârnei;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.07.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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. 1424 din 24.03.2020 (prelungit până în 24.03.2023), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. sex. arh. Camelia Gâz

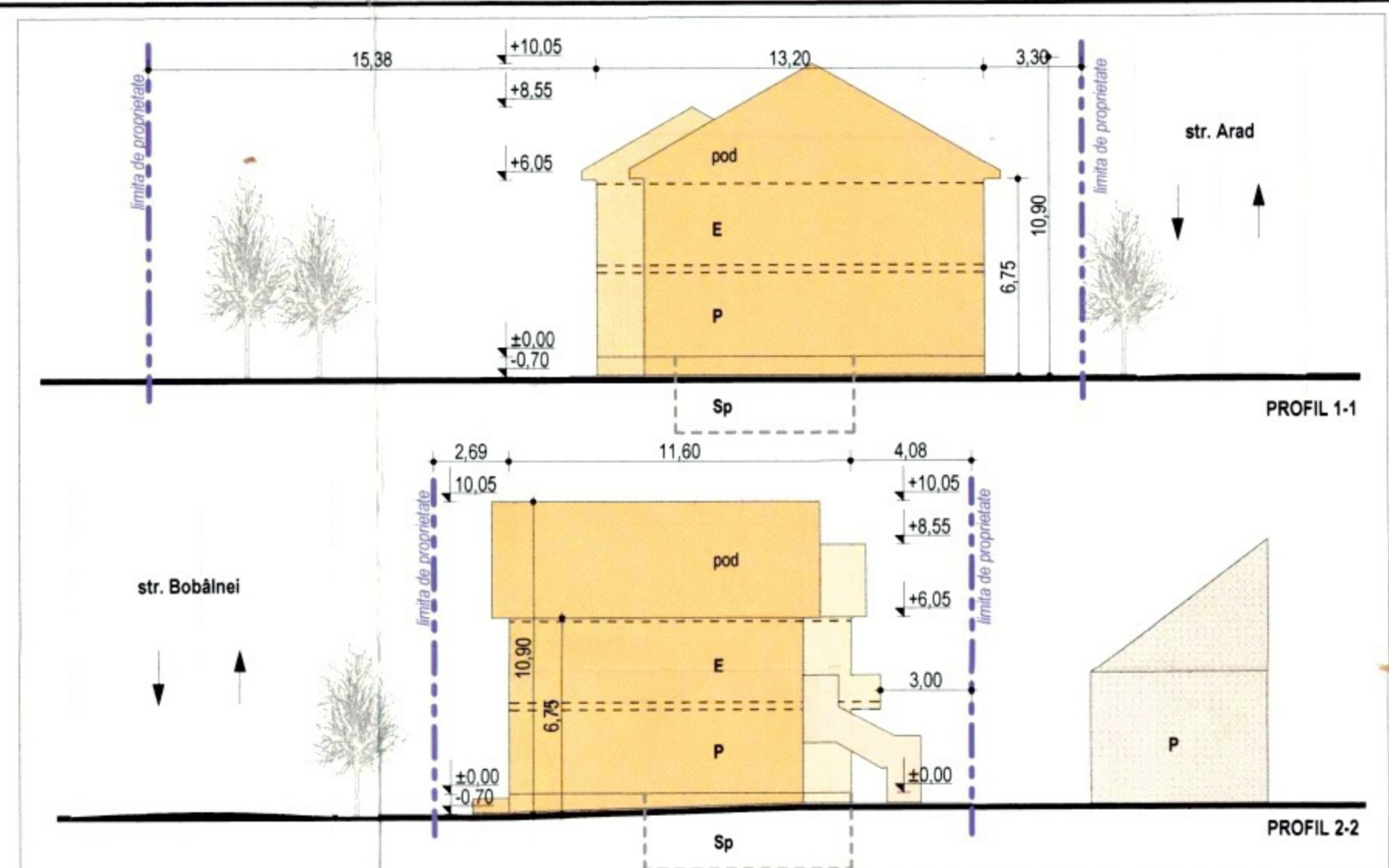
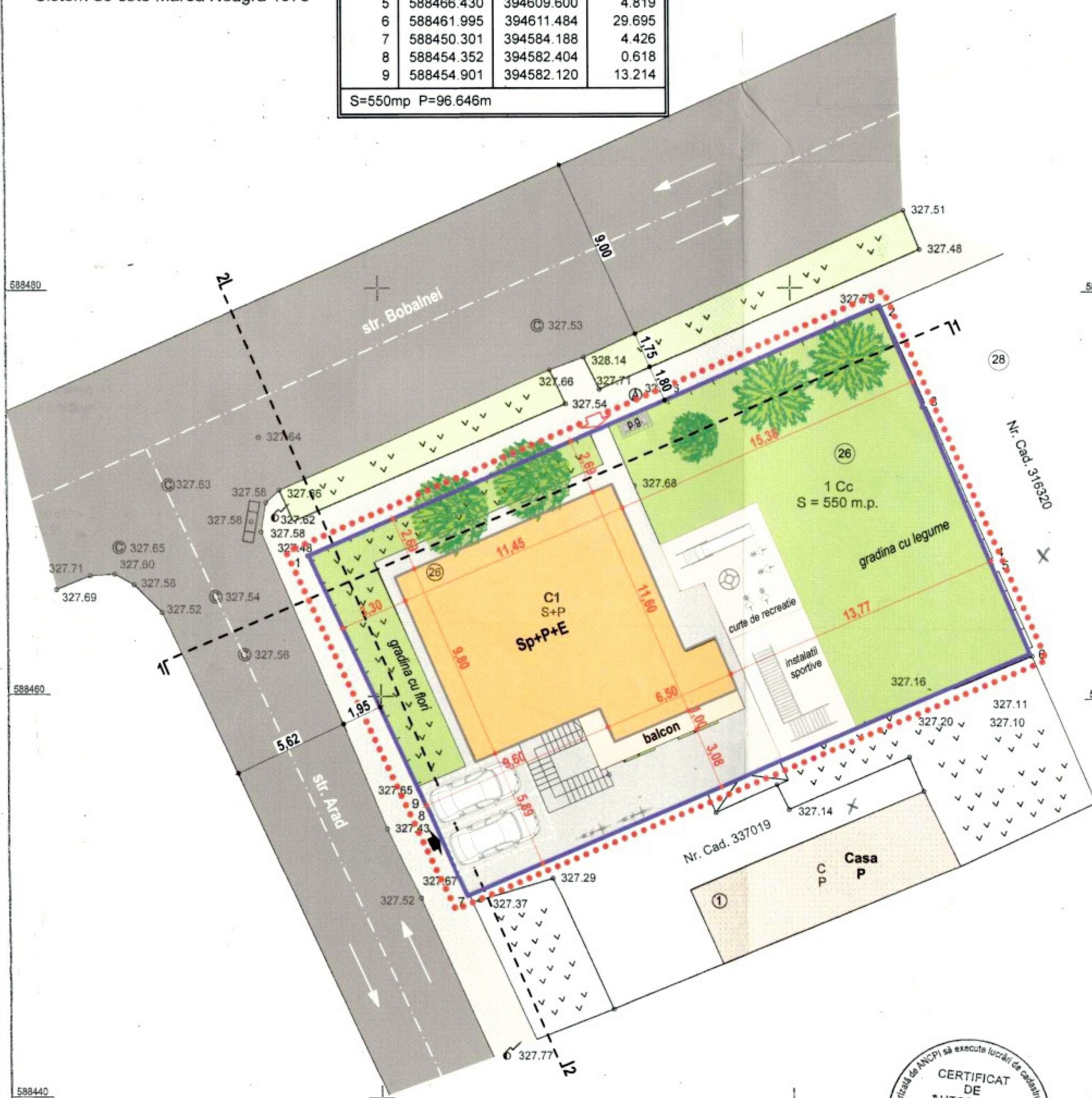
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6535088 din 23.08.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.08.2022

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1 : 200
Intravilan, Loc. Cluj-Napoca, Str. Bobalnei, Nr. 26, Jud. Cluj
PUNCTE PE CONTUR 1Cc

Nr. Pdt.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588466.881	394576.544	30.238
2	588478.975	394604.258	5.264
3	588474.140	394606.339	8.147
4	588466.637	394609.513	0.225
5	588466.430	394609.600	4.819
6	588461.995	394611.484	29.695
7	588450.301	394584.188	4.426
8	588454.352	394582.404	0.618
9	588454.901	394582.120	13.214

S=550mp P=96.646m

U.A.T. CLUJ-NAPOCA
C.F. Nr. 337730, Nr. Cad. 337730
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagra 1975



REGIM TEHNIC:

U.T.R. Lip - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic
Pentru institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, școli publice și private
P.O.T.-max = 25%
C.U.T.-max = 0,5

SITUATIA PROPUSA:

$A_{\text{teren}} = 550,00 \text{ mp}$
 $A_{\text{c. propusa}} = A_{\text{c. parter}} + A_{\text{c. proiectie balcon}} = 125,00 + 9,70 = 134,70 \text{ mp}$
 $A_{\text{oc. propusa}} = A_{\text{c. subsoal}} + A_{\text{c. parter}} + A_{\text{c. etaj}} = 22,00 + 125,00 + 125,00 = 272,00 \text{ mp}$
P.O.T.-propusa = 24%
C.U.T.-propusa = 0,49

DIMENSIONARE NECESAR PARCAJE:

Conform R.L.U. aferent U.T.R. Lip, P.U.G. Cluj-Napoca 2014:
Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.
Conform Anexa 2 la R.L.U.:
Funcțiuni de învățământ și cercetare - grădiniță:
Invățământ preuniversitar:
- 1 loc de parcare la 200 mp Au, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 - 200 mp AU, funcție de specificul instituției.
Personal maxim 5 persoane, Au ~ 200 mp => 2 locuri parcare propuse la nivelul terenului
=> 2 locuri biciclete

BILANT TERITORIAL

nr. crt.	BILANT TERITORIAL	KISS HORTENSIA MARTA DEZSI EVA	
		S(mp)	%
1	Suprafata parcela proprietate	550	100
2	Suprafata cedata pentru drum	0	0
3	Gradinita	135	24
4	Dotari	52	9
5	Carosabil	25	5
6	Pietonale	93	17
7	Parcaje	25	5
8	Spatii verzi	220	40
9	Teren neamenajat	0	0

LEGENDA

- Domeniu public**
- strada - circulatie auto
 - circulatie pietonala
- Domeniu privat**
- zona studiata
 - limita proprietate parcela studiata
 - etajare si schimbare destinatie corp C1 - Sp+P+E
 - alei auto / pietonale
 - spatiu verde
 - punct gospodaresc - colectare selectiva
 - acces pietonal / auto
 - constructii existente in vecinatatea amplasamentului
- ORGANIZAREA PARCELEI PE ZONE:**
Conform Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii:
"Terenul de amplasament al grădiniței va fi organizat in patru zone si anume:
- zona ocupata de constructii
 - zona curții de recreatie
 - zona terenurilor si instalatiilor sportive
 - zona verde, inclusiv gradina cu flori"
- zona ocupata de constructii
 - zona curte de recreatie
 - zona terenuri si instalatii sportive
 - zona verde, inclusiv gradina cu flori si gradina cu legume

Beneficiar : KISS HORTENSIA-MARTA DEZSI EVA

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2020.05.07 15:16:33 +03'00'



INTOCMIT: PFA. GABOR V. Violel
DATA: Aprilie 2020

GABOR VIOLEL
Semnat digital de GABOR VIOLEL
Data: 2020.04.17 11:29:58 +03'00'



© Acest document este proprietatea firmei S.C. CODPROIECT S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele proiectanților în original.

Categoria de importanta a constructiei: C
Clasa de importanta a constructiei: III
Grad de rezistenta la foc: III
Zona seismica de calcul: F

	Proiectant general: S.C. CODPROIECT S.R.L. Str. Muncitorilor nr 28 ap.12 J12/926/2003, C.U.I. 15344320 tel/fax: 0264-442723, mobil: 0747-113267 e-mail: office@codproiect.ro web: www.codproiect.ro	ETAJARE IMOBIL S+P SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN GRADINITA SI SPATII ADMINISTRATIVE AFERENTE Str. Bobalnei nr. 26, Cluj-Napoca	Pr. nr. 08 / 2020
	Nume Coordonator Proiectat / CAD Sef proiect	Semnatura arh. Florin Pavel arh. Elena Pintea arh. Stefan Kundi	Beneficiari: KISS HORTENSIA MARTA, DEZSI EVA Str. Bobalnei nr. 26, Cluj-Napoca
Scara 1:200 martie 2021 REGLEMENTARI URBANISTICE			Plansa nr. U/03



P.U.D. – Etajare imobil, schimbare de destinație din locuință în grădiniță și amenajări exterioare – str. Bobâlnei nr. 26

Nr. 758107/13.09.2022

(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** : KIS HORTENSIA MARTA și DEZSI EVA
- **Proiectant** : S.C. CODPROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 524745/19.05.2022

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 – Etajare imobil, schimbare de destinație din locuință în grădiniță și amenajări exterioare – str. Bobâlnei nr. 26

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

- **Certificat de urbanism nr. 1424/24.03.2020**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 168/02.08.2022**

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. 524745/19.05.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.04.2022

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

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 14.07.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 31.03.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 14.07.2022 - ora 16:30

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 14.07.2022 - ora 16:30

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 :

- Mezei Zsolt
- Dezsi Eva –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 14.07.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Florin Pavel.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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.

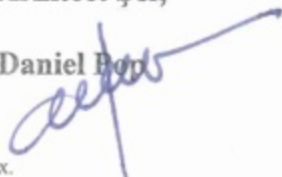
Nu s-au înregistrat sesizări.

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,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

