

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere locuință unifamilială, str. Alba Iulia
(schimbat denumirea în Doina Cornea, conform H.C.L. nr. 434/2020) nr. 11

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - P.U.D - Extindere locuință unifamilială, str. Alba Iulia (schimbat denumirea în Doina Cornea, conform H.C.L. nr. 434/2020) nr. 11, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 298614/1/24.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 298663 din 24.06.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere locuință unifamilială, str. Alba Iulia (schimbat denumirea în Doina Cornea, conform H.C.L. nr. 434/2020) nr. 11, beneficiar: Buzdugan Gheorghe;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1246 din 23.12.2019 și nr. 101 din 10.06.2020, Avizul CZMI nr. 497/Z/18.06.2020 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere locuință unifamilială, str. Alba Iulia (schimbat denumirea în Doina Cornea, conform H.C.L. nr. 434/2020) nr. 11, beneficiar: Buzdugan Gheorghe, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 268636 pe care există fond construit, o locuință unifamilială (corp C1) cu regim de înălțime Sp+P. Se propune extinderea acesteia spre sud, cu un corp de clădire cu regim de înălțime P, în vederea măririi confortului locativ.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 3 m pentru extinderea propusă;
- *retragerea față de limita posterioară:* se menține retragerea existentă;
- *accesul auto și pietonal:* se mențin accesele existente din strada Alba Iulia (schimbat denumirea în Doina Cornea, conform H.C.L. nr. 434/2020);
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Buzdugan Gheorghe**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 412921/433/2019, 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. 1246 din 23.12.2019

pentru **P.U.D – Extindere locuință unifamilială, str. Alba Iulia nr. 11**
generat de imobilul cu nr. cadastral 268636

Inițiator: Buzdugan Gheorghe

Proiectant: S.C. Retro Studio S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Szabolcs Istvan M. St. Guttman

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 805 mp (802 mp din acte), situată pe frontul nord-vestic al străzii Alba Iulia, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică.

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

- **UTR ZCP- Liu - Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**
- **funcțiune predominantă/ regim de construire:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și supradfața 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).
- **înălțimea maximă admisă:** trei niveluri supraterrane. 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. Hcornișă – max.8m, Hcoamă- max.12m.
- **indici urbanistici:** Locuințe, alte utilizări admisc: POT maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9
- **retragere min. față de aliniament :** (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași 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. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) 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 și față de limita posterioară :** Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m (b) 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. Alternativ, în situația în care se poate



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calcea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând 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 nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m. Pentru toate situațiile (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar 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 2,8 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinamentului 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.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire. În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui P.U.D. avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă. În acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 268636 pe care există fond construit, o locuință unifamilială (corp C1) cu regim de înălțime Sp+P. Se propune extinderea acesteia spre sud, cu un corp de clădire cu regim de înălțime P, în vederea măririi confortului locativ.

- *amplasarea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 3 m pentru extinderea propusă;
- *retragerea față de limita posterioară:* se menține retragerea existentă;
- *accesul auto și pietonal:* se mențin accesele existente din strada Alba Iulia;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.12.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. 3445 din 20.08.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

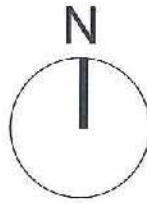
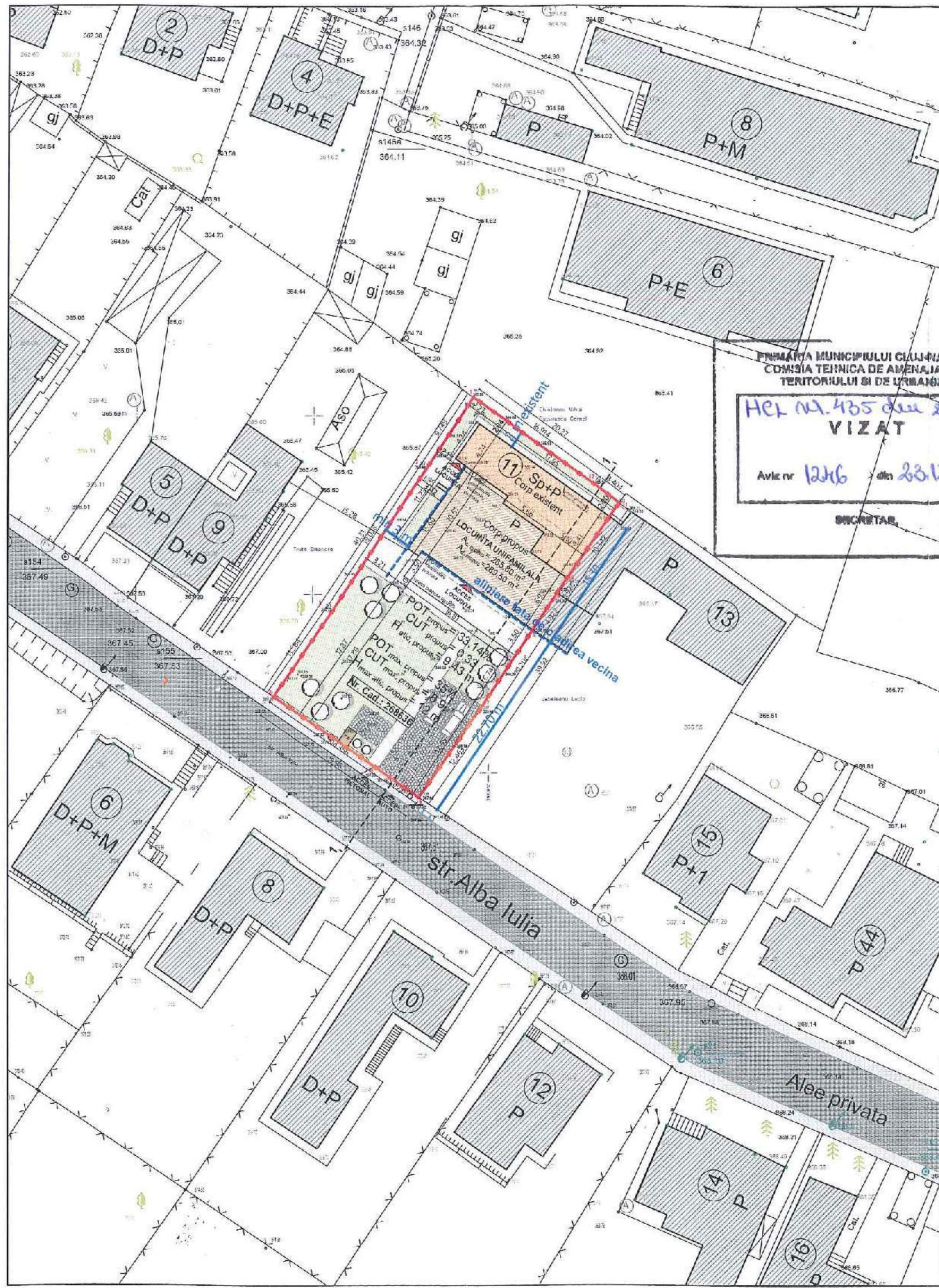
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef Birou Strategii Urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex, Arh. Anamaria Popa

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



Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliară CLUJ
Nr. de înregistrare 16431 data 31.01.2019
Recepționat
Mihai Konradi
Consilier, Cadastru
(prenumele și numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 665 / data 15.02.2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI DE URBANISM
HET NR. 435 din 20.07.2020
VIZAT
Aviz nr 1246 din 23.12.2019
SECRETAR



BILANT TERITORIAL

Funcțiune	Existenț		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	802.00		802.00	
Construcție existență	109.70	13.68	109.70	13.68
Construcții propuse	-	-	105.10	13.10
Circulații platforme auto	19.29	2.41	83.33	10.39
Circulații pietonale	184.28	22.97	80.00	9.97
Terasa exterioră	-	-	53.67	6.69
Spații verzi	488.73	60.94	343.33	42.81
Total	802.00	100.00	802.00	100.00
U.T.R.=Zcp. Lu	Max propus	Existenț	Propus	
P.O.T.	35.00%	13.68%	33.14%	
C.U.T.	0.9	0.13	0.33	

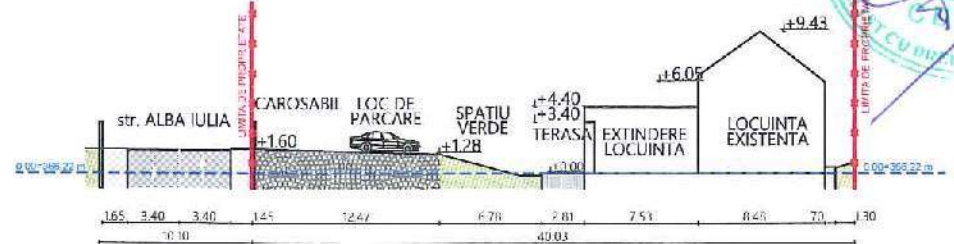
LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Construcție existență
- Extindere propusă
- Clădiri vecine
- Terasă
- Circulație pietonală în incintă
- Circulație auto/ loc parcare în incintă
- Zona verde (vegetație joasă, medie și înaltă)
- Circulație pietonală existentă (în afara parcelei)
- Circulație auto existentă (în afara parcelei)
- Punct gospodăresc
- Aliniere față de construcție vecină
- Acces pietonal pe teren
- Acces pietonal în clădire
- Acces auto pe teren
- Vegetație propusă

INDICI TEHNICI SI URBANISTICI

Suprafata teren	802.00 m²
S. construcție existență	109.70 m²
S. propusă extindere	105.12 m²
S. construită totală	265.82 m²
S. terasă	53.67 m²
S. desfasurată existență	109.70 m²
S. desfasurată propusă	289.60 m²
S. utilă existență	96.63 m²
S. utilă propusă	261.89 m²
P.O.T. existenț	13.68 %
P.O.T. propus	33.14 %
C.U.T. existenț	0.13
C.U.T. propus	0.36
Nr. locuințe individuale existențe / propuse	1
Nr. locuri de parcare auto din incintă existențe	1
Nr. locuri de parcare auto din incintă propuse	2

SECȚIUNEA 1-1, SCARA 1:500



Acest desen și informațiile conținute în el pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea prezentului document în alte scopuri este interzisă fără acordul scris din partea elaboratorului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele proiectanților și a verificărilor în original. Prezentul document este destinat exclusiv pentru obținerea Autorizației de construire. Lucrările de execuție se vor realiza pe baza documentelor tehnice fără PUD.

RETRO STUDIO S.R.L. 12/1751/27.04.2016, CUI: 2649864 str. Sigismund Toduță, nr. 13/1, mun. Cluj-Napoca nr. 0720060300; e-mail: guttmann61@gmail.com		TITLUL PROIECTULUI PUD EXTINDERE LOCUINTA, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN	
BENEFICIAR str. Alba Iulia, nr. 11, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj Buzdugan Gheorghe str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 12, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj		Nr. proiect 07/2016	
SEF PROIECT arh. GUTTMANN SZABOLCS		Faza P.U.D.	
PROIECTAT arh. GUTTMANN SZABOLCS arh. stag. LUKÁCS EMESE		Scara 1:500	
DESENAT arh. stag. LUKÁCS EMESE		Data iulie 2019	
Planșa		Nr. planșă	
PLANSA 2 - Reglementari urbanistice		U04	

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)
- **Inițiator** : BUZDUGAN GHEORGHE
- **Proiectant** : S.C. RETRO STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 412921/12.08.2019

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 – Extindere locuință unifamilială – str. Alba Iulia nr. 11**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3445/20.08.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1246/23.12.2019**

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. 412921/12.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.07.2019

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:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019

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

9

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 12.08.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc la Primărie, în Sala de Săclă în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 :

- Truță Eleonora – str
- Jebeleanu Lucia – s

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Guttman Szabolcs.

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 Cipeigan