

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin Hotărârea nr. 795/2020 și aprobarea P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale, S+P+E, str. Eugen Lovinescu nr. 4

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin Hotărârea nr. 795/2020 și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, S+P+E, str. Eugen Lovinescu nr. 4 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 747638/1/19.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 747726/433/19.09.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea încetării aplicabilității P.U.D. aprobat prin Hotărârea nr. 795/2020 și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, S+P+E, str. Eugen Lovinescu nr. 4, beneficiar: Rusu Daniel Sorin;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 64 din 12.04.2022 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 încetarea aplicabilității P.U.D. aprobat prin Hotărârea nr. 795/2020 și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, S+P+E, str. Eugen Lovinescu nr. 4, beneficiar: Rusu Daniel Sorin, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 289654.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 289654, pe care se propune edificarea a două locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime S+P+E.

— *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 3 m;

— *retragerea față de limita laterală estică:* 1 m;

— *retragerea față de limita posterioară:* 27 m;

— *distanța între construcțiile propuse pe parcelă:* min. 39.85 m;

— *conformare arhitectural-volumetrică:* pe latura estică, Hmaxim cornișă = 4.50 m;

— *circulațiile și accesele:* din str. Eugen Lovinescu;

— *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;

— *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Lovinescu, în dreptul parcelei studiate, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcțiilor va fi adus la strat de uzură.

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

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Rusu Daniel Sorin** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 685004/433/2021, 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. 64 din 12.04.2022

pentru **P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale S+P+E,**
str. Eugen Lovinescu, nr. 4

generat de imobilul cu nr. cad. 289654

Inițiator: Rusu Daniel Sorin

Proiectant: S.C. CONPROEX PROIECT 2009 S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 1255 mp situată pe frontul nordic al străzii Eugen Lovinescu fiind delimitată de parcele cu fond construit la est, vest și nord.

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

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 suprafață 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:* deschis;

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (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:* Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9;

-*retragere min. față de aliniament:* 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. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la 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 min. față de limitele laterale:* 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. 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 URBANE

Calea 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

-*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 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. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinimentului 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.

Prevederi P.U.D. Propuse:

- *retragerea față de limita laterală vestică*: min. 3 m;
- *retragerea față de limita laterală estică*: 1 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: 27 m;
- *distanța între construcțiile propuse pe parcelă*: min. 39.85 m;
- *conformare arhitecturală volumetrică*: pe latura estică, Hmaxim cornișă = 4.50 m;
- *circulații și accese*: din str. Eugen Lovinescu;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Lovinescu în dreptul parcelei studiate, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcțiilor va fi adus la strat de uzură.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **18.02.2022** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 2889 din 15.09.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6535203 din 04.05.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.05.2022

P.U.D. - Construire două locuințe unifamiliale S+P+E
str. Eugen Lovinescu nr. 4
Nr. 521579/18.05.2022
(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)
- **Inițiator** : RUSU DANIEL-SORIN
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX PROIECT 2009 S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 685004/08.12.2021

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 două locuințe unifamiliale S+P+E – str. Eugen Lovinescu nr. 4

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

- **Certificat de urbanism nr. 2889/15.09.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 64/12.04.2022**

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. 685004/08.12.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 27.02.2020

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 18.02.2022

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\Ședințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 24.11.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.02.2022 - ora 10:30

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 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 18.02.2022 - ora 10:30

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 :

- Asociația de Proprietari – alea Bălea nr. 1-3
- Contras Teodor și Contras Domnita –
- Cornea Iuliu și Cornea Margareta – :

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 18.02.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Sonia Nicula

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 49529/25.01.2022, Cornea Iuliu și Cornea Margareta cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : *Scrisorilor proiectanților: Planul nu este corect, planurile de arhitectură nu corespund deplin realității, dimensiunile sunt exagerate și fictive. Dimensiunile TERENULUI nu permit construirea. Mănușă cu cote mari, Nici apropierea la 1m. de galea de apă. Nici cu numărul de locuri comasate pe acest teren. Deci: Nu putem de acord cu cotele menționate în acest proiect. Cu plăcere să mai apropiat vecin*

Cu mulțumiri,

Data: 25.01.2022.

Semnătura: *Arh.*

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;

Ca răspuns la obiecțiunile vecinilor Cornea Iuliu și Cornea Margareta cu domiciliul în str. cu nr. 49529/25.01.2022, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

-soluția propusă se încadrează în regimul maxim de înălțime de D+P+M ; S+P+1+M ; S+P+Er și D+P+Er și respecta indicii urbanistici conform PUG Cluj-Napoca,
- terenul a fost măsurat de topograf în coordonate stereo 70 având proces verbal de recepție de la OFICIUL DE CADASTRU și planșa topografică avizată.
-amplasarea pe teren s-a făcut pe regula zonei de « adosare înspre o limită de proprietate »
- în documentație este atasat studiul de însoțire
- soluția propusă este diminuată față de varianta aprobată anterior prin documentația PUD-
CONSTRUIRE DOUA CASE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI
BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJARI EXTERIOARE avizată favorabil cu
nr.46/04.02.20 respectiv nr. 283/13.10.2020 aprobată cu HCL nr. 795/03.11.2020.

Data
2022

cu respect, *ROȘU DANIEL ȘORIN*


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. 56022/433/27.01.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 317505/15.02.2022 răspunde acestora.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 323146/433/17.02.2022

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

