

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire corp anexă (piscină, sală fitness), S+P și amenajări exterioare,
str. Theodor Pallady nr. 28

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire corp anexă (piscină, sală fitness), S+P și amenajări exterioare, str. Theodor Pallady nr. 28 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 250684/1/22.02.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 251313/433/23.02.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire corp anexă (piscină, sală fitness), S+P și amenajări exterioare, str. Theodor Pallady nr. 28, beneficiar: MUREȘANU FIOR DAFIN, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 346244;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 280 din 21.12.2022, precum 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 - Construire corp anexă (piscină, sală fitness), S+P și amenajări exterioare, str. Theodor Pallady nr. 28, beneficiar: MUREȘANU FIOR DAFIN, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 346244. Pe parcelă există fond construit - corp C1 (nr. cad. 346244-C1), o casă unifamilială S+P+E.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 35,6 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* 3,6 m;
- *amplasarea față de limita posterioară:* pe limita de proprietate;
- *distanța față de construcția existentă:* min. 18,5 m.
- *accesul auto și pietonal:* se menține accesul existent din strada Theodor Pallady;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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



ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Mureșanu Fior Dafin** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 847215/433/2022, cu completările ulterioare depuse sub nr. 906166/433/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 220 din 21.12.2022

pentru **P.U.D. - Construire corp anexă S+P și amenajări exterioare,**
str. Theodor Pallady nr. 28

generat de imobilul cu nr. cad. 346244

Inițiator: **Mureșanu Fior Dafin**

Proiectant: **S.C. TRANS FORM S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. **Vlad Andrei Negru**

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 3356 mp, situată pe frontul estic al străzii Theodor Pallady, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și sudică și de limită UTR ULiu în partea estică. Pe parcelă există fond construit - corp C1 (nr. cad. 346244-C1), o casă unifamilială S+P+E.

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

- **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime** dispuse 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. 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 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 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

- **retragere 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 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 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.

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

Prin PUD se studiază parcela nr. cad. 346244, pe care există fond construit (nr. cad. 346244-C1) și se propune construirea unui corp anexă, cu funcțiuni conexe locuirii (piscină, saună, sală de fitness și anexe aferente acestor spații), cu regim de înălțime S+P.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 35,6 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: 3,6 m;
- *amplasarea față de limita posterioară*: pe limita de proprietate;
- *distanța față de construcția existentă*: min. 18,5 m.
- *accesul auto și pietonal*: se menține accesul existent din strada Theodor Pallady;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.11.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul 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.

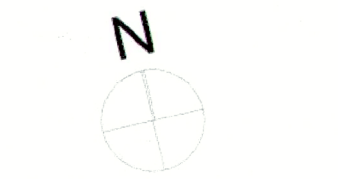
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1602 din 21.06.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

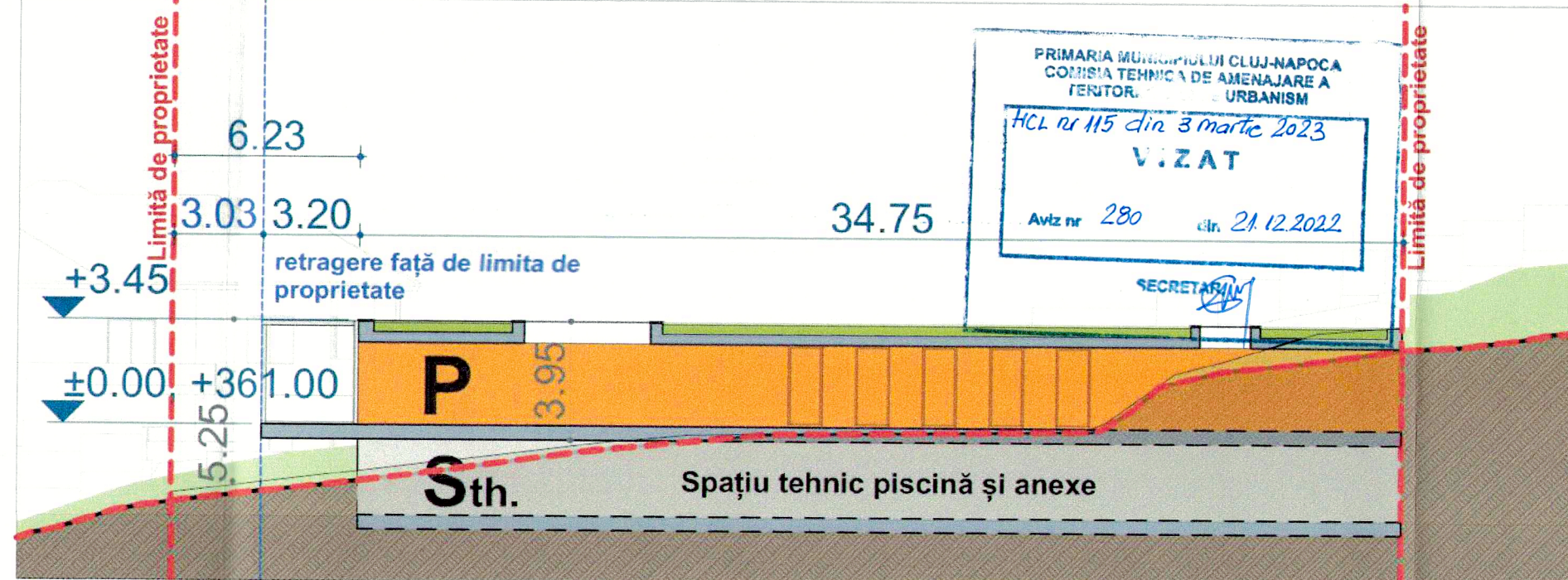
Red. 3ex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6530734 din 22.12.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

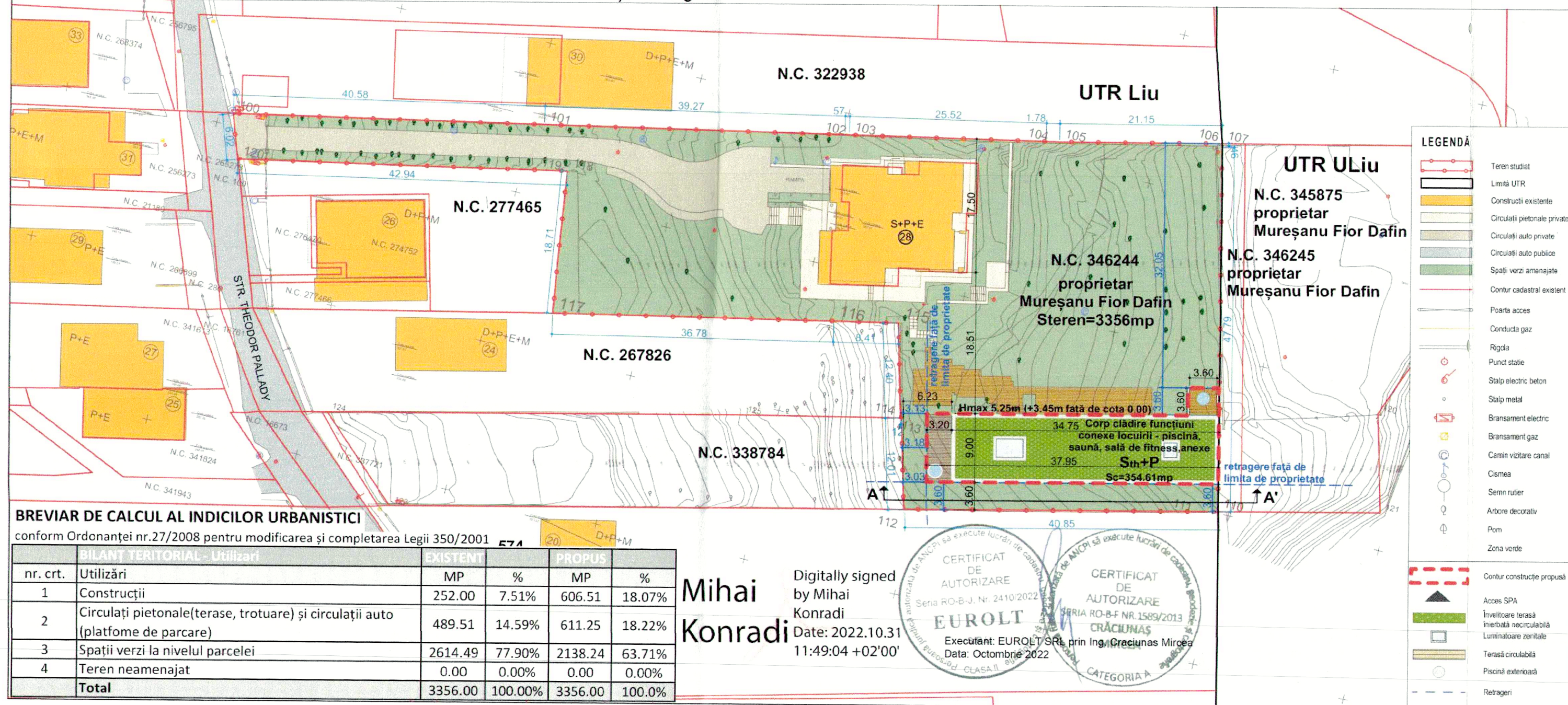


INVENTAR DE COORDONATE			
Pct	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
100	584861.608	395891.831	40.58
101	584869.474	395721.642	39.27
102	584877.164	395760.151	0.57
103	584877.276	395760.710	22.40
104	584861.690	395782.670	4.90
105	584862.655	395787.472	20.46
106	584887.121	395807.441	0.69
107	584887.271	395808.110	24.75
108	584863.120	395813.520	11.96
109	584851.440	395816.110	11.54
110	584840.180	395818.620	6.66
111	584836.702	395812.124	34.19
112	584831.116	395776.786	12.01
113	584842.730	395775.744	0.12
114	584842.705	395775.628	12.40
115	584854.719	395772.558	8.41
116	584853.029	395784.322	36.78
117	584845.640	395728.293	3.18
118	584864.197	395725.904	39.76
119	584863.584	395722.788	6.02
120	584855.909	395683.772	
100	584861.608	395681.831	
S=3356mp			

Date de intare	mp	
S teren din acte CF 346244	3356	
S teren masurat	3356	
Construcții existente	252	
S desfasurata existenta	504	
POT existent	8%	
CUT existent	0.15	
Circulații auto/pietonale existente	489.51	15%
Spatii verzi existente	2614.49	78%
POT max	35%	
CUT max	0.9	
PROPUSE		
S construita propusă	354.51	
S desfasurata propusă	354.51	
Circulații pietonale propuse	121.74	
POT existent+propus	18%	
CUT existent+propus	0.26	
Circulații pietonale existent+propus	611.25	18%
Spatii verzi existent +prouos	2138.24	64%



Secțiune longitudinală A-A'



BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

conform Ordonanței nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001

BILANT TERITORIAL - Utilizări		EXISTENT		PROPUSE	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Construcții	252.00	7.51%	606.51	18.07%
2	Circulații pietonale(terase, trotuare) și circulații auto (platforme de parcare)	489.51	14.59%	611.25	18.22%
3	Spații verzi la nivelul parcelei	2614.49	77.90%	2138.24	63.71%
4	Teren neamenajat	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Total		3356.00	100.00%	3356.00	100.0%

Mihai Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2022.10.31
11:49:04 +02'00'



SEF PROIECT	arh. Vlad Negru	FAZA:	AVIZE
	arh. Bogdan Manole	SIMBOL:	1029/2021
PROIECTAT	arh. Alpar Gondos	DATA:	10/26/2022
		SCARA:	REV 01 SC 1:500
		PLAN REGLEMENTARI	
		URBANISTICE	
		BENEFICIAR:	
		DENUMIRE:	
		PLANS:	
		A03	
		TRANSFORMAREA	
		ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA	
		4458	
		Vlad Andrei NEGRU	
		Arhitect de arhitectură	

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** : MUREȘANU FIOR-DAFIN
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 847215/04.11.2022

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 – Construire corp anexă S+P și amenajări exterioare – str. Theodor Pallady nr. 28**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1602/21.06.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 280/21.12.2022**

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. 847215/04.11.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 18.11.2022

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 25.11.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 27.10.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - 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 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 25.11.2022 - 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 :

- Pintican Liviu –
- Mărginean Livia Adriana –
- Oprea Viorel – s
- Ilieș Iulia Oana –
- Turdean Ioana Virginia – s

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 25.11.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul – arh. Bogdan Manole.

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan