

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E,
Aleea Sabin Drăgoi nr. 8

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E, Aleea Sabin Drăgoi nr. 8 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 18202/1/9.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 18365/433/9.01.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială S+P+E, Aleea Sabin Drăgoi nr. 8, beneficiari: VASILE MACOVEI OANEA și MARIA ANGELA OANEA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 189 din 22.08.2022 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 – Construire locuință unifamilială, S+P+E, Aleea Sabin Drăgoi nr. 8, beneficiari: VASILE MACOVEI OANEA și MARIA ANGELA OANEA, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 341809.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică:* min. 20.64 m;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 8.07 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 8.59 m;
- *accesul auto și pietonal:* din aleea Sabin Drăgoi;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare, amenajate în spațiul specializat, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent UTR Lid;
- *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

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

Cafea Motoilor 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

Primar,
EMIL BOC

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de NATANAEL COM SERV S.R.L. prin VASILE MACOVEI OANEA, cu domiciliul în jud. Maramureș, loc., înregistrată sub nr. 367546 din 7.03.2022 și completările depuse sub nr. 673520 din 5.08.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 189 din 22.08.2022

pentru P.U.D. construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Sabin Drăgoi nr. 8
generat de imobilele cu nr. cad. 341809;
Inițiatori: S.C. NATANAEL COM SERV S.R.L. prin Oanea Vasile-Macovei și Oanea Maria-Angela
Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. VLAD NEGRU
Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1.208 mp, situată pe alea Sabin Drăgoi, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică și sud-estică.

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

Terenul studiat prin P.U.D. este încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. Lid- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în U.T.R. Vp - Zonă verde-păduri în intravilan.

U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.

- funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)
- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament;
- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratereane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;

- indici urbanistici:

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. max. = 20%, C.U.T. max. = 0,4 ADC/mp.

Instituții de educație/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0,5 ADC/mp. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

- retragere 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 6 m. de la aliniament

(c) pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

(d) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp.

(e) garajele se vor retrage cu minimum 6 m. de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară:



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

(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 anexă 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

(d) 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.

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m. față de limitele posterioare ale parcelei;

U.T.R. Vp – Zonă verde - păduri în intravilan

- funcțiune predominantă: exploatare în regim silvic;

- înălțimea maximă admisă: nu este cazul;

- indicatori urbanistici: - P.O.T max = 0 %;

C.U.T max = 0;

- retragere față de aliniament – nu este cazul;

- retragerea față de limitele laterale și posterioară - nu este cazul;

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală estică: min. 20.64 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 8.07 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 8.59 m;
- accesul auto și pietonal: din aleea Sabin Drăgoi;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare, amenajate în spațiu specializat, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. aferent UTR Lid;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.07.2022 și a verificării completărilor depuse sub nr. 673520/433/2022, 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.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 3093 din 14.10.2021, emis de Primăria Cluj-Napoca.

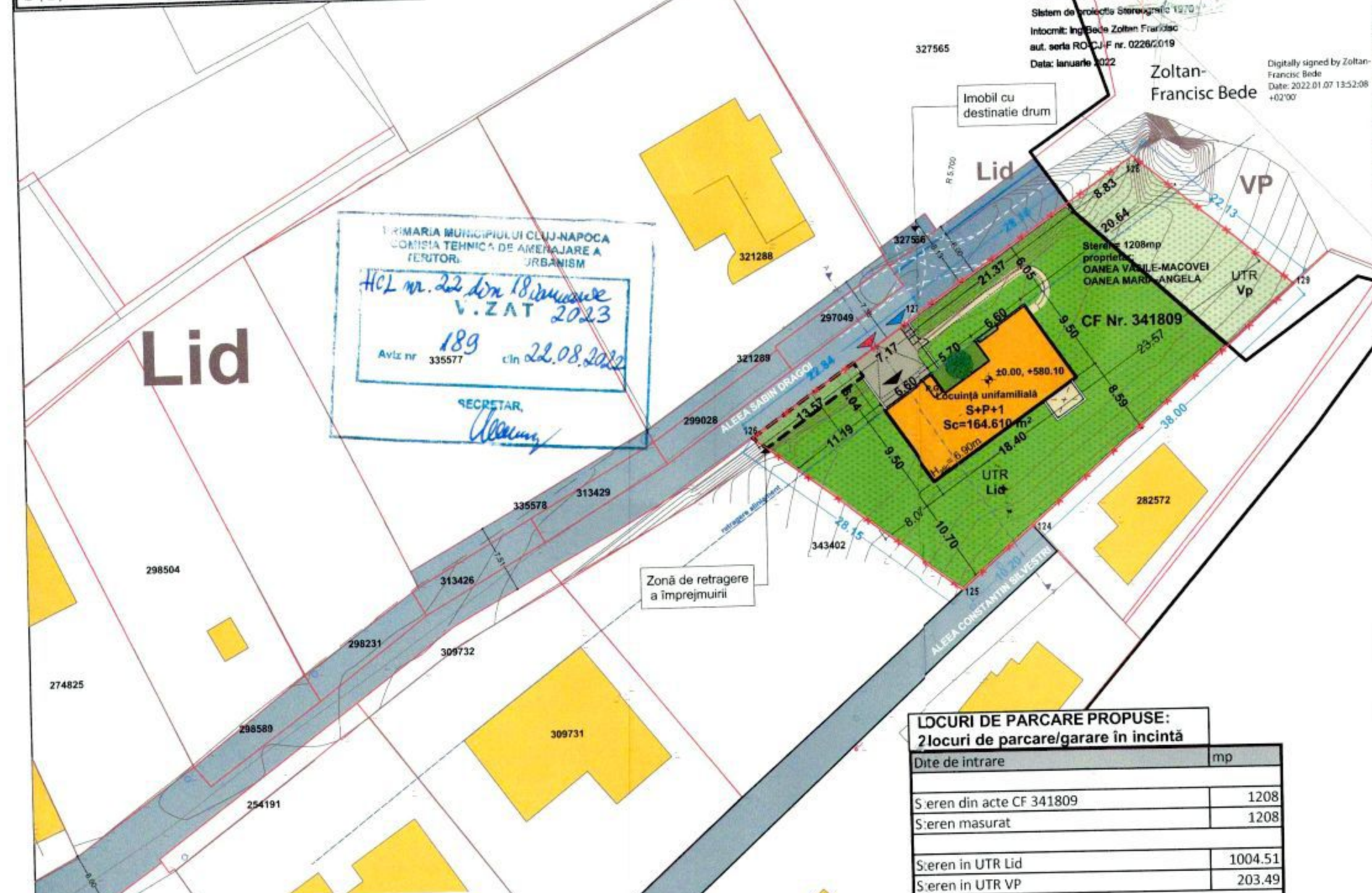
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Muresan

Red. 3ex. arh Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 664.052 din 29.08.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.08.2022.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
124	581772.603	391615.883	10.203
125	581765.878	391608.210	28.154
126	581782.615	391585.571	22.836
127	581795.739	391604.259	28.102
128	581811.765	391627.343	22.135
129	581797.687	391644.424	37.997
S(1)=1208.10mp P=149.427m			



BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI
conform Ordonanței nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001

SILANȚ TERITORIAL - Utilizări		EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Utilizări				
1	Construcții	0.00	0.00%	164.61	13.63%
2	Circulații pietonale(terase, trotuare) și circulații auto (platforme de parcare)	0.00	0.00%	76.24	6.31%
3	Spații verzi la nivelul parcelei	0.00	0.00%	967.15	80.06%
4	Teren neamenajat	1208.00	100.00%	0.00	0.00%
Total		1208.00	100.00%	1208.00	100.0%

LOCURI DE PARCARE PROPUSE:
2locuri de parcare/garare în incintă

Dite de intrare		mp
S:eren din acte CF 341809		1208
S:eren masurat		1208
S:eren in UTR Lid		1004.51
S:eren in UTR VP		203.49
Construcții existente		0
S:desfasurata existenta		0
P:IT existent		0%
C:IT existent		0.00
P:IT max Lid		20%
C:IT max Lid		0.4
Calcul indici raportați la suprafața în UTR. Lid		
POT propus Lid=14.9 CUT propus Lid=0.312		

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2022.01.26 10:37:16 +02'00'

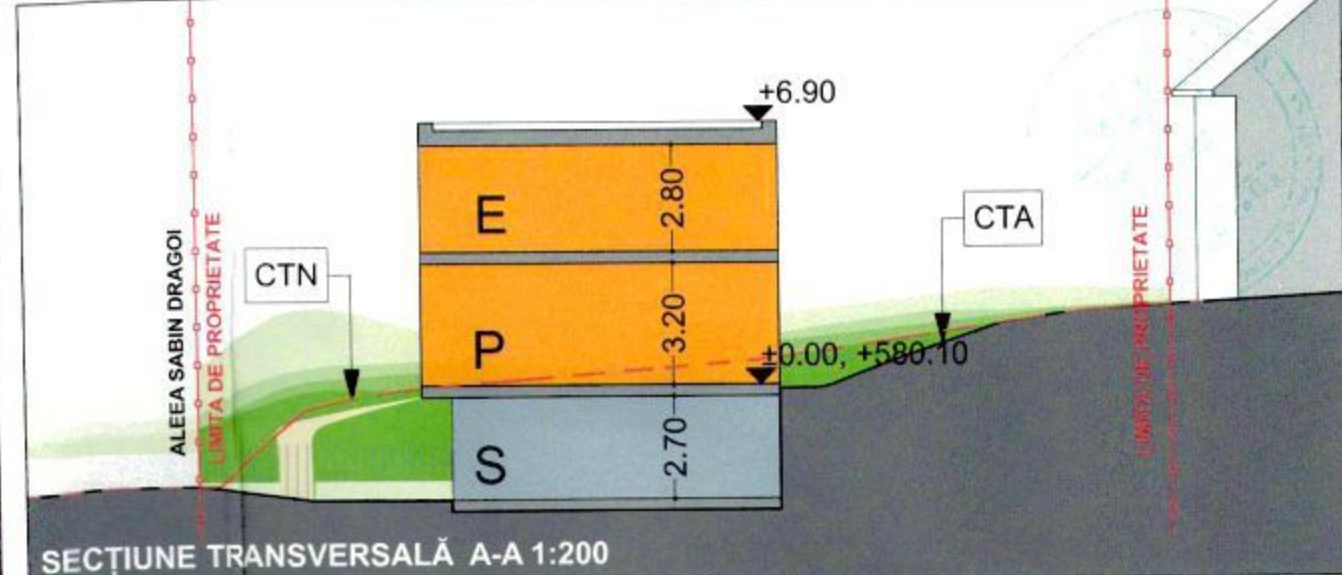
Zoltan-Francisc Bede
Digitally signed by Zoltan-Francisc Bede
Date: 2022.01.07 13:52:08 +02'00'



- LEGENDA**
- Limită UTR
 - Limită cadastrală
 - Parcela studiată
 - Construcții existente
 - Construcții propuse
 - Spațiu verde pe sol natural
 - Spațiu liber de construcții neamenajat
 - Terasă înierbată
 - Vegetație înaltă și medie
 - Circulații auto private
 - Circulații auto publice
 - Circulații pietonale private
 - Circulații pietonale publice
 - Acces auto garaj
 - Acces pietonal parcelă
 - Acces auto parcelă
 - cămin canal
 - cămin apă
 - conductă gaz
 - stâlp electric beton
 - P.G. Punct gospodăresc

PROPUSE

S construita propusă	164.61
S desfasurata propusă	470.8
S desfasurata propusă (pt calcul CUT)	312.88
Circulații pietonale si auto propuse	76.24
POT propus	13.6%
CUT propus	0.26



SEF PROIECT	PROIECTAT	arh. Vlad Negru	arh. Bogdan Manole	arh. Ioana Oltean	arh. Paula Tritean
		TRANSFORM Sr. Onofor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca, Jud Cluj, office@trans-form.ro, +4 0264 430887			
		BENEFICIAR: NATANAEI COM SERV S.R.L. DENUMIRE: nr. 483 Cicalău Maramureș Romania PLANSĂ: A.03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE			
		FAZA: PUD SIMBOL: 1050/2021 DATA: 2/3/2022 SCARA: SC 1:500 REVIZIA: REV 01			

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)
- **Proprietari** : OANEA VASILE-MACOVEI și OANEA MARIA-ANGELA
- **Investitor** : S.C. NATANAEL COM SERV S.R.L.
- **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. 367546/07.03.2022

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 locuință unifamilială S+P+E – aleea Sabin Drăgoi nr. 8

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

- **Certificat de urbanism nr. 3093/14.10.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 189/22.08.2022**

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. 367546/07.03.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.08.2022

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\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”,

anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 03.02.2022

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea 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 :

- Vidrean Paula Manucla și Vidrean Adrian Daniel –
- Horge Delia și Horge Alin Vasile –
- Ocolul Silvic – str. Bartok Bela nr. 27

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

~~La dezbaterea din 14.07.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului 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.

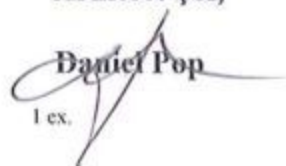
3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

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

