

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E+R, str. Viile Nădășel nr. 10

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E+R, str. Viile Nădășel nr. 10 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 712102/1/17.08.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 712128/433/17.08.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E+R, str. Viile Nădășel nr. 10, beneficiari: Haiduc Gabriel-Raul, Haiduc Andreea-Teodora și Haiduc Vasile;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 60 din 26.04.2023 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, P+E+R, str. Viile Nădășel nr. 10, beneficiari: Haiduc Gabriel-Raul, Haiduc Andreea-Teodora și Haiduc Vasile, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 345344.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: 3.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară estică*: min. 6.95 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Viile Nădășel;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din R.L.U aferent UTR Lip;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Viile Nădășel va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură (*spațiu verde și asfalt/dalaș în dreptul acceselor*).

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.

Presedinte 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 URBALE

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.....

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Haiduc Gabriel- Raul**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 887574/2022 și completările depuse sub nr.412983/433/2023, 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. 60 din 26.04.2023

pentru **P.U.D. construire locuință unifamilială P+E+R str. Viile Nădășel nr. 10**
generat de imobilul cu nr. cad. 345344

Inițiator: Haiduc Gabriel-Raul

Proiectant: S.C. CITY STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 313 mp, situată pe frontul estic al străzii Viile Nădășel la nr. 10, delimitată de o parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică.

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

Terenul studiat prin PUD este încadrat conform PUG preponderent în UTR Lip și parțial în UTR Is_A.
Construirea se realizează strict în UTR Lip.

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic .**

- *funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

- *funcțiune admisă cu conditionari*: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane (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+I+M, (S)+P+I+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*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

- *retragerea 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 și cu cel mult 5 m față de aliniament.

- *retragerea față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. 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. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

(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, 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.

-retragere min. față de limitele posterioare : (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. propuse:

- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate;
- retragerea față de limita laterală sudică: 3.5 m;
- retragerea față de limita posterioară estică: min. 6.95 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Viile Nădășel;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Art.9 din R.L.U aferent UTR Lip;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Viile Nădășel va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură (spațiu verde și asfalt/dalaj în dreptul acceselor).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.12.2022. și a verificărilor din ședința operativă din 10.02.2023. a completărilor înregistrate cu nr. 412983/2023 (declarație autenticată nr. 901 din 20.03.2023), 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. 1090 din 27.04.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 7570262 din 8.05.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 8.05.2023

LEGENDA

- Limita UTR
- Limita amplasament studiat
- Limita vecinătăți
- Circulații auto/pietonale publice
- Construcție propusă
- Construcții existente - vecinătăți
- ▲ Acces pietonal
- ▲ Acces auto
- ▲ Acces imobil
- Circulații auto în interiorul parcelei
- Circulații auto în interiorul parcelei
- Spațiu verde și vegetație
- Teren rezervat pentru largire și modernizare ampriza strada Viile Nadasel

INDICATORI SUPRAFETE PROPUSE

CF: 345344 CAD: 345344
 S_{teren} = 313.00 mp
 S_{construcție propusă} = 92.15 mp
 S_{pt calcul POT} = 94.79 mp
 S_{desfasurata propusă} = 240.30 mp
 S_{desfasurata pt calcul CUT} = 240.30 mp

In zona verde de la str. Viile Nadasel se va planta 1 mestecan argintiu (Betula pendula). Inaltimea minima de plantare va fi de 250 cm.

In incinta se vor planta 3 mesteceni argintii (Betula pendula), cu inaltimea minima de plantare 250 cm.

UTR Lip - Art. 9 - Stationarea autovehiculelor
 Nr. locuri parcare:
 -1 loc amenajat la sol

UTR Lip - "Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare"

BILANT TERITORIAL SUPRAFETE PROPUSE

Funcțiune	S _{teren}	
	mp	%
Suprafata teren	313.00	
Construcție propusă	92.15	29.44
Circulații pietonale	40.00	12.78
Circulații auto	35.00	11.18
Spații verzi	144.85	46.28
Platforma gospodărească	1.00	0.32
Teren rezervat pentru largire și modernizare str. Viile Nadasel	9.00	2.88
Total	313.00	100.00

TABEL DE COORDONATE:

Nr. cad. 345344

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
47	589240.489	392775.259	4.232
48	589237.994	392771.841	2.566
57	589235.540	392771.091	2.549
59	589232.994	392771.207	2.322
64	589230.834	392772.059	5.146
65	589226.162	392774.217	2.442
66	589223.952	392775.256	0.362
67	589223.950	392774.894	4.145
70	589226.835	392771.918	6.785
72	589230.700	392766.341	10.450
77	589236.556	392757.686	10.968
15	589242.740	392748.628	2.013
80	589244.288	392749.915	10.137
17	589252.848	392755.345	3.432
83	589251.095	392758.295	8.165
75	589246.842	392765.265	5.850
74	589243.773	392770.245	5.994
S=313.37mp P=87.557m			

S=313.37mp P=87.557m

INDICATORI URBANISTICI

partial UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înaltime dispuse pe un parter de tip periferic
 Steren = 276 mp
 POT max = 35.00 %
 CUT max = 0.9

partial UTR Is_A - Zona de instituii și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
 Steren = 37 mp
 POT max = 60.00 %
 CUT max = 2.2

Teren rezervat pentru largire ampriza strada Viile Nadasel: 9.00mp

POT max propus = $S_c / S_t \cdot 100 = 94.79 \text{ mp} \cdot 100 / 304.00 \text{ mp} \cdot 100 = 31.18\%$
 CUT max propus = $S_d / S_t = 240.30 \text{ mp} / 267.00 \text{ mp} = 0.90$
 Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. și C.U.T. a fost calculat conform Ordonanței nr.27/2008

REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME:

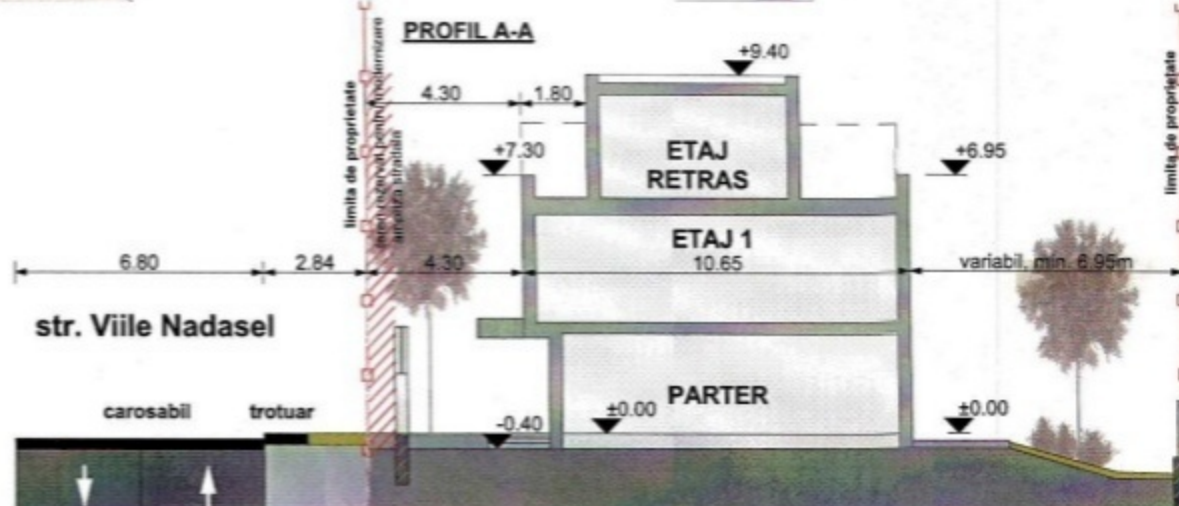
H max propus la nivelul etajului retras: 9.40 m
 H max propus atic: 7.30 m
 P+E+Er

Mihai Konradi

Digitally signed by Mihai Konradi
 Date: 2023.06.14 11:21:14 +03'00'

DAN-MIHA I COLTAN

DAN-MIHA I COLTAN
 ANCP, cat.A
 aut.ser. RO-B-F
 nr.0785/2010
 2023.05.23 08:49:07+03'00'



S.C. CITY STUDIO S.R.L.
 str. Fericii nr.20, ap.2, Cluj-Napoca, 40021
 J12/3246/2008 Tel.0264-582 782
 www.citystudio.ro email: office@citystudio.ro

Sef proiect arh. Mirela PETRINA
 Proiectat arh. Mirela PETRINA
 Desenat arh. Mirela PETRINA

Obiectivul:
 Elaborare plan urbanistic de detaliu pentru autorizarea lucrarilor de construire locuinta unifamiliala, imprejmuire, amenajari exterioare

Amplasament:
 Strada Viile Nadasel nr. 10
 Cluj-Napoca, judetul Cluj

Beneficiar:
 Haiduc Gabriel-Raul
 Haiduc Andreea- Teodora
 Haiduc Vasile

Nr. proiect 04/2022
 Faza: P.U.D.

Denumire plansa:
 Reglementari urbanistice

Data 01/2023
 Scara 1:200
 Plansa nr. U/P.U.D./03

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** : HAIDUC GABRIEL-RAUL, HAIDUC ANDREEA-TEODORA și HAIDUC VASILE
- **Proiectant** : S.C. CITY STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 887574/24.11.2022

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 locuință unifamilială P+E+R – str. Viile Nădășel nr. 10

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

- **Certificat de urbanism nr. 1090/27.04.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 60/26.04.2023**

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. 887574/24.11.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 19.09.2022

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 19.12.2022

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 12.09.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.12.2022 - ora 15

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 dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.12.2022 - ora 15

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 fostificați :

- Luca Delia Luminița –
- Lonca Vasile –
- Liceul Tehnologic nr. 1-Atelier școală – str. Maramureșului nr. 165A

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 19.12.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul.

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.

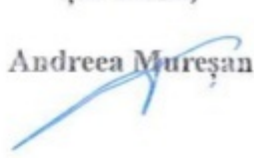
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

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

