

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, D+P, str. Veseliei nr. 15A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, D+P, str. Veseliei, nr. 15A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 861656/1/26.10.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 861692/433/26.10.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, D+P, str. Veseliei nr. 15A, beneficiar: Balea Horea-Alin pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 314055;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 141 din 30.08.2023, 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 locuință unifamilială, D+P, str. Veseliei nr. 15A, beneficiar: Balea Horea-Alin pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 314055.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita nordică*: 4,5 m;
- *retragerea față de limita sudică*: min. 4,7 m;
- *retragerea față de limita vestică*: 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 18,4 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Veseliei, prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. cad. 318351;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj auto), necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U.;
- *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**





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Balea Horea-Alin** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 530750/433/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 141 din 30.08.2023

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială D+P, str. Veseliei, nr. 15A**

generat de imobilul cu nr. cad. 314055

Inițiator: Balea Horea-Alin

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Scripcariu Sorin

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1119 mp, situată pe frontul estic al străzii Veseliei, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică și de parcelă liberă de construcție în partea estică.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată parțial în U.T.R. Liu și parțial în U.T.R. ULiu. Propunerea de construire este pe suprafața de teren încadrată în U.T.R. Liu.

- **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 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 supraterrane. 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 parcare 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.

- **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.

- **UTR ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;**

- **funcțiune predominantă:** funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;



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

- regim de construire: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;
- înălțimea maximă admisă: două niveluri supratere (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). 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; 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% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- retragere față de aliniament: min.3 m - max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;
- retragere față de limitele laterale: în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);
- retragere față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m.

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

- retragerea față de limita nordică: 4,5 m;
- retragerea față de limita sudică: min. 4,7 m;
- retragerea față de limita vestică: 6 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 18,4 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Veseliei, prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. cad. 318351;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj auto), necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 530750/433/2023 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.06.2023. În urma ședinței C.T.A.T.U. și verificării completărilor depuse sub nr. 691456/433/2023 în ședința operativă din 02.08.2023, 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.

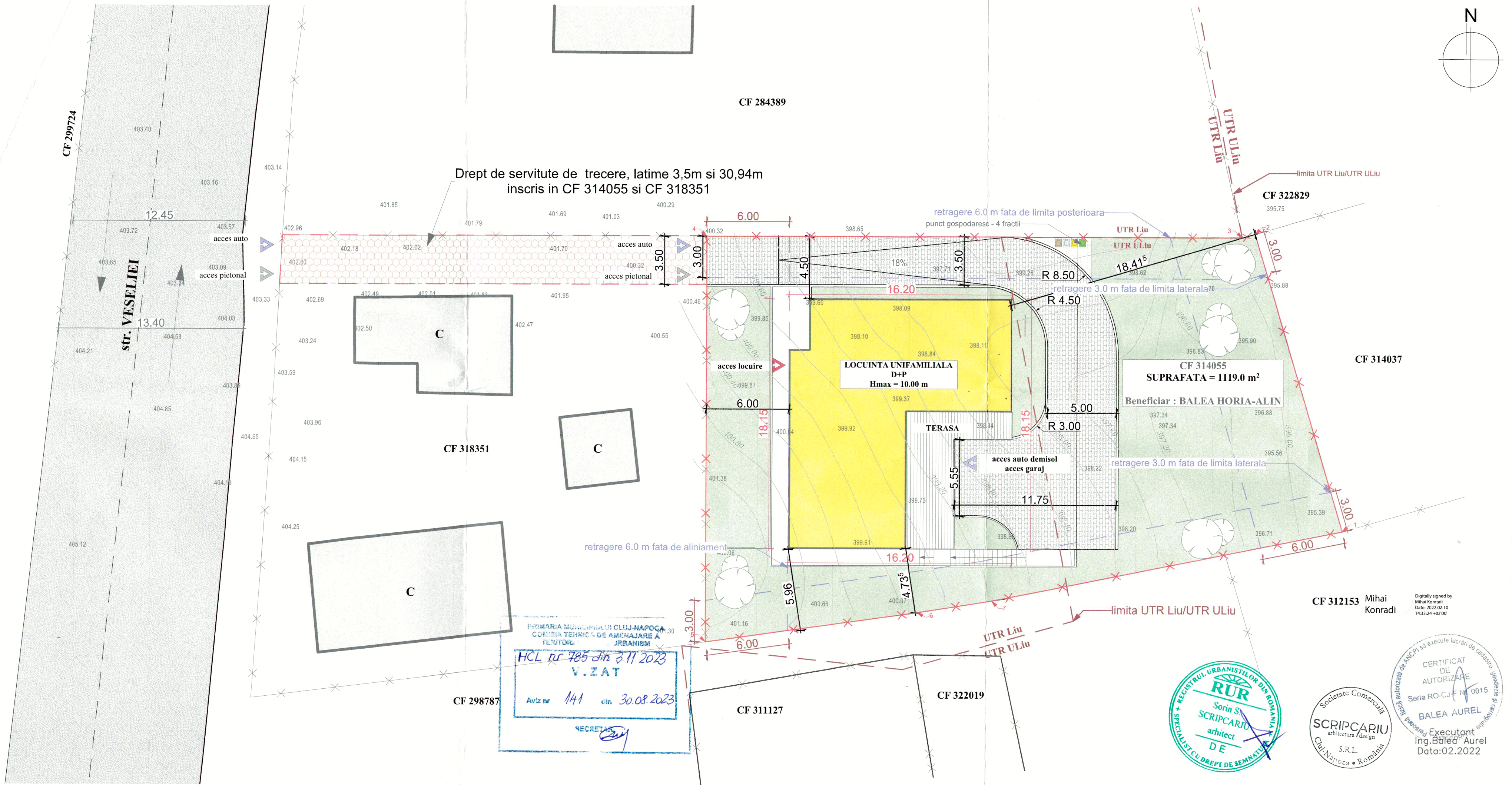
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 243 din 1.02.2021 (prelungit până în data de 2.02.2024), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 457526 din 11.09.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 11.09.2023.



INDICATORI URBANISTICI

Suprafata teren = 1119.0 m²

INDICATOR	REGLEMENTAT PRIN P.U.G.	PROPUIS
P.O.T.	35.00%	25.00 %
Suprafata construita	391.65 m ²	280.00 m ²
C.U.T.	0.9	max 0.85
Suprafata desfasurata calcul C.U.T.	594.0 m ²	max 560.0 m ²
Procent spatiu verde pe sol natural	40%	45.30%
Spatiu verde pe sol natural	min. 447.60 m ²	506.90 m ²
Regim de inaltime	(D)+P+E+M	D+P
H cornisa	max 8.00 m	max 7.50
H maxim	max 12.00 m	max 10.00

C.U.T.-ul este calculat raportat la suprafata parcelei inclusa in UTR Liu - 660.75 m²

P.O.T.-ul este calculat raportat la suprafata parcelei - 1119.0 m²

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUIS	
	m ²	%	m ²	%
Constructii existente	-	-	-	-
Constructii propuse	-	-	280.00	25.00
Circulatii auto si pietonale	-	-	289.55	25.90
Spatii verzi neamenajate	1190.00	100.00	-	-
Spatii verzi pe sol natural	-	-	506.90	45.30
Terase	-	-	43.00	3.80

Parcela cu numar CF 314055 este se afla in 2 UTR-uri conform PUG-ul municipiului Cluj-Napoca.

UTR Liu - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

UTR ULiu - ZONE DE URBANIZARE - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

BILANT PARCARI

AU constructie propusa	cca. 290 m ²
Nr. locuri de parcare necesare	2
Nr. locuri de parcare propuse	2

Calculul numarului de locuri de parcare conform Anexei 2 din P.U.G. si regulamentul LIU, punctul 9:

- minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 m²
- minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 m²

La calculul ariei utile - folosite la calculul locurilor de parcare - s-au folosit suprafete camerelor de locuit, nu si garajul sau camerele tehnice.

Locurile de parcare se propun in garajul aflat la demisol.

BILANT TERITORIAL - UTR

UTR	%	m ²
Liu	59.04	660.75
ULiu	40.96	458.25
TOTAL	100.0	1119.0

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate Stereo'70		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	583388.323	395987.449	22.524
2	583409.926	395981.074	0.974
3	583409.659	395980.137	38.795
4	583409.689	395941.342	29.452
5	583380.237	395941.335	15.479
6	583382.401	395956.662	5.508
7	583383.247	395962.105	25.847

S(masurata)=1119mp P=138.580m

LEGENDA GRAFICA

- limita parcela studiata
- limite cadastrale
- constructie propusa
- cladiri vecine
- strada Veseliei
- circulatii pietonale propuse
- suprafata carosabila
- suprafata verde
- vegetatie plantata - 1 arbore/100m² spatiu verde cu circumferinta minima de 35 cm masurata la 1 m de la colet
- acces pietonal
- acces auto

SCRIPCARIU arhitectura / design	PROIECTANT		OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI	FAZA
	S.C. SCRIPCARIU ARHITECTURĂ ȘI DESIGN S.R.L.		ARH. SORIN SCRIPCARIU		P.U.D.
	calea Motilor 100A tel. +40 0264 590261 C.U.I. RO 40558040		400370 Cluj-Napoca office@scripcariu-ba.ro J 12 / 402 / 2019		
	AMPLASAMENT BENEFICIAR		str. Veseliei, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj - CF 314055		
Acest desen și informațiile conținute în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al S.C. Scripcariu/Arhitectura și Design S.R.L., și nu pot fi folosite în alt scop decât în legătură cu serviciul delegat.					
Șef proiect	arh. Sorin Scripcariu	DATA	1:200	BALEA HOREA-ALIN	NR. PROIECT
Proiectat	arh. Raoul Vintila				26/2022
Desenat	arh. Razvan Coca		MAI.2023	PLAN REGLEMENTARI	PLAȘA
					U03

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** : BALEA HOREA-ALIN
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU ARHITECTURĂ ȘI DESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 530750/12.05.2023

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 D+P – str. Veseliei nr. 15A

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

- **Certificat de urbanism nr. 243/01.02.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 141/30.08.2023**

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. 530750/12.05.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 04.05.2023

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 26.06.2023

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 Făclia din 26.04.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 26.06.2023 - ora 12

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 26.06.2023 - ora 12

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 :

- Chișu Miclea Monica Maria și Chișu Miclea Marius –
- Balea Ana și Balea Aure.
- Balea Gavrilă –
- Balea Aurel
- Moldovan Ana și Moldovan Vasile –
- Ludușan Marius Aurel –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 26.06.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului 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 Cipcigan