

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, P+E, str. General Eremia Grigorescu nr. 54

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. General Eremia Grigorescu nr. 54 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 459427/1/10.05.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 459670/433/10.05.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. General Eremia Grigorescu nr. 54, beneficiară: Muntean Silvia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 174 din 17.10.2023, Avizul C.Z.M.I. nr. 895/Z/15.12.2022, 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 locuință unifamilială, P+E, str. General Eremia Grigorescu nr. 54, beneficiară: Muntean Silvia, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 319416.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. General Eremia Grigorescu nr. 54 (nr. cad. 319416), pe care există fond construit - o locuință unifamilială (nr. cad. 319416-C1) și se propune construirea celei de a doua locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+E.

- retragerea față de limita laterală estică: minim 3.2 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: minim 3.5 m;
- retragerea față de limita posterioară (nordică): minim 6.4 m;
- distanța față de construcția existentă: minim 33 m;
- accesul auto și pietonal: din str. General Eremia Grigorescu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din R.L.U.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

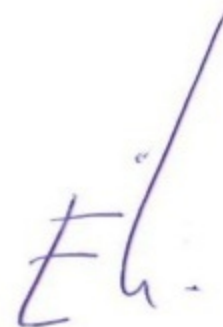
Art. 2.- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

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 Rosca



ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MUNTEAN SILVIA** cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 607815/433 din 22.06.2023, 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. 174 ... din 17.10.2023

pentru **P.U.D. - construire locuință unifamilială, P+E, str. Eremia Grigorescu nr. 54**

generat de imobilul cu nr. cad. 319416;

Inițiator: Muntean Silvia;

Proiectant: BIA Smaranda Todoran S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Smaranda Todoran;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 2018 mp, situată pe frontul nordic al străzii Eremia Grigorescu la nr. 54, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică. Pe parcelă există fond construit, o locuință unifamilială (nr. Cad. 319416-C1) care se menține.

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

- **parțial UTR ZCP- Lîu - Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.**

- **funcțiune predominantă/ regim de construire:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și supradfața 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).

- **înălțimea maximă admisă:** trei niveluri supraterane. 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. Hcornișă – max.8m, Hcoamă- max.12m.

- **indici urbanistici:** Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9

- **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 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) 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 și față de limita posterioară :** Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor 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. 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. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică



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 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, 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. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m: (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. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând 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 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.

- *parțial UTR Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

- *funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

- *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+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:* 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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Gen. Eremia Grigorescu nr. 54 (nr. cad. 319416) pe care există fond construit - o locuință unifamilială (nr.cad. 319416-C1) și se propune construirea celei de a doua locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+E.

- *retragerea față de limita laterală estică:* minim 3.2 m;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 3.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară (nordică):* minim 6.4 m;
- *distanța față de construcția existentă:* minim 33m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Gen. Eremia Grigorescu;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din R.L.U.;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.



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 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.07.2023, și a verificării în ședința comisiei operative din 30.08.2023, a completărilor depuse sub nr. 689997/433 /2023 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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.

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. 2208 din 14.07.2021 (prelungit până în 14.07.2024) emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red., 3ex. Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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** : MUNTEAN SILVIA
- **Proiectant** : B.I.A. SMARANDA TODORAN

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 607815/22.06.2023

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 P+E – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 54

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

- **Certificat de urbanism nr. 2208/14.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 174/17.10.2023**

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. 607815/22.06.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.06.2023

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 24.07.2023

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 Monitorul de Cluj din 21-23.07.2023

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.07.2023 - 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 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 24.07.2023 - 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 fost notificați :

- Kovacs Gabor – st
- Catarig Horațiu – s
- Branko Cuic – :
- fam. Jucan – str
- Turdean Mihaela –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 24.07.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul - arh. Smaranda Todoran
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 787754/25.09.2023, d-na. Jucan Maria cu domiciliul în str
comunică următoarele observații :

Imobilul nr. 44 D+P+E+M

Cu mulțumiri,

Data: 25.09.2023

Semnătura: _____

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;

Ca răspuns la observațiile d-nei. Jucan Maria cu domiciliul în str. _____ cu
nr. 787754/25.09.2023, proiectantul lucrării - arh. Smaranda Todoran precizează următoarele :

- Regimul de înălțime trecut inițial pe planșe a fost P+E+Pod datorită datelor care s-au cules pe teren, în mod eronat;
- S-a corectat regimul de înălțime pe toate planșele aferente PUD, atașate prezentei adrese.

În speranța că prezenta adresă clarifică observația dumneavoastră, transmitem prezența adresă și Serviciului Strategii Urbane din cadrul Primăriei în vederea finalizării procedurii de avizare a PUD.

Cu stimă,

Arh. Smaranda Todoran

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. 788932/433/25.09.2023, observațiile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarei, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 852645/24.10.2023, răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la observațiile primite a fost transmis vecinei de parcelă prin adresa cu nr. 861171/433/26.10.2023

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