

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, S+P+E,
Aleea Leonida Neamțu nr. 4

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, S+P+E, Aleea Leonida Neamțu nr. 4 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 735837/1/3.10.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 735957/433/3.10.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, S+P+E, Aleea Leonida Neamțu nr. 4, beneficiari: Matei Vasile și Matei Liana-Gabriela;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 171 din 15.07.2024 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 semicolectivă, S+P+E, Aleea Leonida Neamțu nr. 4, beneficiari: Matei Vasile și Matei Liana-Gabriela, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 341264.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 6.5 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 6.6 m;
- retragerea față de limita posterioară: 3.3 m;
- conformare arhitecturală volumetrică: pe latura vestică, înălțimea la cornișă nu va depăși distanța față de construcția de pe parcela de pe str. W. Goethe nr. 7 (nr. cad. 336219);
- circulațiile și accesele: din Aleea Leonida Neamțu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol;
- echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

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.

Nr. 668 din 11 octombrie 2024
(Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi)

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Fl

Ca urmare a cererii adresate de MATEI VASILE cu domiciliul în
înregistrată cu nr. 482961/433/2024 și a
completărilor depuse sub nr. 536136/433/2024, 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:

Nr. 171 AVIZ 15.07.2024
..... din

pentru P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E, str. Leonida Neamțu nr. 4

generat de imobilul cu nr. cad. 341264

Inițiator: Matei Vasile și Matei Liana-Gabriela

Proiectant: S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Alida-Maria Vișan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 454 mp, situată pe
frontul vestic al străzii Leonida Neamțu, la nr. 4, delimitată de parcele cu fond construit în partea
sudică, vestică și nordică.

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

U.T.R. 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:* deschis;

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă /
nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). 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 (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:* Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9;

-*retragere min. 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 de la aliniament cu
respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Garajele se vor
retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de limitele laterale:* 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 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Meșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 min. 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. b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alina 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. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinamentului 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 6.5m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 6.6 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 3.3 m;
- *conformare arhitecturală volumetrică:* pe latura vestică, înălțimea la cornișă nu va depăși distanța față de construcția de pe parcela de pe str. W. Goethe nr. 7 (nr. cad. 336219);
- *circulații și accese:* din aleea Leonida Neamțu;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile;

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

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 826266/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.12.2023. În urma sedinței C.T.A.T.U. din 18.12.2023 și a verificării în ședința operativă din 28.06.2024 a completării solicitate, depuse sub nr. 482961/433/22.05.2024, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 3260 din 23.12.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

UAT: Cluj Napoca
INTRAVILAN
Adresa: Cluj-Napoca, str. Wolfgang Amadeus Mozart, nr.141
C.F. NR. 341264, UAT CLUJ-NAPOCA
NR.CAD.341264, UAT CLUJ-NAPOCA

PLAN TOPOG

ORARE PUD

D+P+M
locuinte
colective

P+E+M
locuinta

S+P+M
locuinta

H total=8.3 m
H cornisa=5.93m

UTR Liu
POT_{max}=35%
CUT_{max}=0.9

UTR_Liu

Mihai
Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.02.13
11:16:18 +02'00'

Aurel Balea
Digitally signed by Aurel Balea
Date: 2023.01.27 08:28:29 +02:00
Reason: OCPI: B, CJ, 0015

Scara = 1:200
1 cm pe plan = 2 m pe t
7 bucati
Chiparos
Leylandi

SISTEM DE PROIECTIE : STEREO '70
SISTEM DE REFERINTA : MAREA NEAGRA 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuzi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1745	584386.814	392963.827	2.570
1746	584389.359	392963.470	11.804
1747	584391.069	392975.149	4.480
1748	584386.632	392975.767	10.424
1749	584376.305	392977.188	23.713
1750	584352.810	392980.395	1.124
1751	584352.649	392979.283	7.600
1752	584351.556	392971.762	3.000
1753	584351.135	392968.792	4.494
1754	584355.587	392968.177	31.529

S=454mp

S=454mp

Casa unifamilială cu
piscină
S+P+E
AC 140/10.06.2024

11,80m

6,58

2,58

3,30

4,60

3,90

4,12

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

4,23

D+P+1+M
locuinte
colective

spatiu verde/
neconstruit

D+P+1
locuinte
colective

D+P+1
locuinte
colective

P+E+M

D+P+1
locuinte
colective

HCL nr. 668 din 4 octombrie 2024

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ

Nr. 171 din 15.07.2024

Arhitect șef

MATEI VASILE
MATEI LIANA-GABRIELA
S_{teren} = 454.00 mp
nr.cad/topo 341264

MATEI VASILE
MATEI LIANA-GABRIELA
MÂRCEAN MARCEL
MÂRCEAN NARCISA
S_{teren} = 763.00 mp
nr.cad/topo 340711



LEGENDĂ

LIMITE

--- Limita zonei studiate

--- Limita de proprietate

TEREN STUDIAT

UTR LIU

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

Incinta terenului studiat

S_{teren} = 454.00 mp
nr.cad 341264

FOND CONSTRUIT EXISTENT

Clădiri existente în vecinătate

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Drum de acces

Acces auto

Acces pitonal

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Sc_{existență} = 0.00 mp

Scd_{existență} = 0.00 mp

POT_{existență} = 0.00 %

CUT_{existență} = 0.00

UTR LIU (conf. P.U.G. Cluj-Napoca)

POT_{max} = 35 %

CUT_{max} = 0.9

PROPOUNERE

REGLAMENTĂRI PROPUSE

Retrageri și aliniamente

Suprafață neconstruibilă

INTERVENȚII PROPUSE

CLĂDIRE PROPUȘĂ

Locuință semicolectivă cu două unități locative

P.G. Platformă gospodărească

Suprafață verde pe sol natural

Plantă de Chiparos Leylandi (7 buc. amplasate la 1,5m de limita cu calcan)

Beneficiar
MATEI VASILE
MATEI LIANA-GABRIELA

Obiectiv

ELABORARE P.U.D. ÎN

VEDEREA CONSTRUIRII UNEI

LOCUINȚE SEMICOLECTIVE,

ÎMPREJMUIRE TEREN,

AMENAJĂRI EXTERIOARE,

RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE

LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE

DE ȘANTIER

Amplasament

Str. Leonida Neamțu, nr. 4, Cluj-Napoca,

Jud. Cluj

Nr. proiect

158 / 2022

Șef proiect

arh. urb. Alida VIȘAN

Echipă proiectare

arh. Andreea BODEA

arh. Anita PERTA

arh. George BLAGA

arh.stag. Raluca HÂRȘAN

arh.stag. Vlad RAȚ

Desenat

arh.stag. Raluca HÂRȘAN

PROIECTANT URBANISM:

SC ENDORFINA CONCEPT SRL

str. Cuza Vodă, nr.20, Florești, jud. Cluj

CUI: 3630743, J12/2738/2016

office@endorfinaconcept.ro

tel. +40 754 452 988

ENDORFINA

SC ENDORFINA CONCEPT SRL, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Cuza Vodă, nr.20, Florești, jud. Cluj, CUI: 3630743, J12/2738/2016, office@endorfinaconcept.ro, tel. +40 754 452 988

Faza

P.U.D.

Data

06.09.2024

Nume planșă

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MATEI VASILE și MATEI LIANA-GABRIELA
- **Proiectant** : S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 482961/22.05.2024.

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 semicolectivă S+P+E – str. Leonida Neamțu nr. 4.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3260/23.12.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 171/15.07.2024**

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. 482961/22.05.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 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 18.12.2023

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 Faclia din 16.06.2023.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30

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 dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30

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 :

- Radu Ioan –
- Raul Sestraș
- Retegan Ioan – s
- Pop Dorel –
- S.C. Datio Home S.R.L. - Localitatea Alida, județul Cluj, nr. 16, ap. 67

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.12.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiara și proiectantul lucrării – arh. Alida Maria Vișan

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 alte 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,

arh. Daniel Pop

Șef Serviciu,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipeigan