

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu-
Construire locuință unifamilială, S+P+E+R, str. Hațeg nr. 11A

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+R, str. Hațeg nr. 11A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 484782/1/29.04.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 484839/433/29.04.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, S+P+E+R, str. Hațeg nr. 11A, beneficiari: Pop Silviu-Rareș și Pop Codruța-Ioana, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 339552;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 27 din 11.03.2025, 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, S+P+E+R, str. Hațeg nr. 11A, beneficiari: Pop Silviu-Rareș și Pop Codruța-Ioana, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 339552.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică:* min. 4,85 m pentru locuință și min. 3 m pentru terasa acoperită de la nivelul parterului;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min 6,2 m pentru locuință și amplasare pe limita de proprietate pentru carport/garaj;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 7,2 m pentru locuință și min. 6 m pentru terasa acoperită de la nivelul parterului;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Hațeg, prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. cad. 339573;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare auto (carport);
- *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare existente pe str. Hațeg.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Timbuș Tiberiu-Dorin** cu domiciliul în județul Cluj, înregistrată sub nr. 75043/433/2025 și a completărilor depuse sub nr. 113127/433/2025 și nr. 369235/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 24 din 11.03.2025

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială, S+P+E+R, str. Hațeg nr. 11A** generat de imobilul cu nr. cad. 339552

Inițiatori: **Timbuș Tiberiu-Dorin, Timbuș Corneliu-Antoniou, Jecan Rodica-Maria**

Proiectant: **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh urb. Claudiu Botea**

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 480 mp, situată în vecinătatea sudică a străzii Hațeg, la nr. 11A, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, estică și vestică.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată parțial în UTR Liu și parțial în UTR Lc_A. Propunerea de construire se realizează strict pe suprafața de teren încadrată în UTR Liu.

UTR Liu - 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+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 Lc_A – Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990.

- funcțiune predominantă: locuințe colective și dotări în clădiri existente;

- înălțimea maximă admisă: Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea acestora se va stabili prin PUZ de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (P, P+1) și respectiv 8 m.

S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

- *indici urbanistici*: POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși (a) pentru parcelele comune: POT maxim = 60% , (b) pentru parcelele de colț: POT maxim = 75% 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* : Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.
S_P – Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier – în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.
- *retragere față de limitele laterale și posterioară* : Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

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

- *retragerea față de limita laterală vestică*: min. 4,85 m pentru locuință și min. 3 m pentru terasa acoperită de la nivelul parterului;
- *retragerea față de limita laterală vestică*: min 6,2 m pentru locuință și amplasare pe limita de proprietate pentru carport /garaj;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: min. 7,2 m pentru locuință și min. 6 m pentru terasa acoperită de la nivelul parterului;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Hațeg, prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. cad. 339573;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare auto (carport);
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare existente pe str. Hațeg.

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

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 790783/433/2024) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2025. În urma sedinței C.T.A.T.U. și a verificării a completărilor depuse sub nr. 75043/433/2025, nr. 113127/433/2025 și nr. 329235/433/2025 în ședința operativă din 27.02.2025, 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. 1673 din 21.07.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier, arh. Camelia Gâz

Achitat taxa de 15 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 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : **POP SILVIU RAREȘ și POP CODRUȚA IOANA**
- **Proiectant** : **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 790783/2024, 852993/2024.

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 – P.U.D. – Construire locuință unifamilială, S+P+E+R, str. Hațeg nr.11A.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1673/2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 27/11.03.2025**

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. 790783/2024, 852993/2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.10.2024.

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 16.01.2025.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în monitorulcj.ro din 21 octombrie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2025 - ora 12:00.

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 afișare 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 16.01.2025 - ora 12:00.

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 :

- Nemeti Iozsef Nandor, Nemeti Agneta Ecaterina
- Veresiu Ioan andrei, Veresiu Adriana
- Zolog Dan Marcel, Zolog Elena Ana

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.01.2025 - ora 12:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Valentin Moldovan.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- 889757/2024, Nemenyi Iozsef Nandor și Nemenyi Agneta Ecaterina cu domiciliul
- 835734/2024, Nemenyi Iozsef Nandor și Nemenyi Agneta Ecaterina cu domiciliul

Vezi Anexa 1.

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 obiecțiunile vecinilor Nemenyi Iozsef Nandor și Nemenyi Agneta Ecaterina cu domiciliul în _____, proiectantul răspunde obiecțiunilor prin adresa cu nr. 898135/2024.
Vezi Anexa 2.

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.

Obiecțiunile formulate de vecini au fost transmise beneficiarului prin e-mail, prin adresa cu nr. 883036/2024.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmise vecinilor de parcelă prin e-mail, prin adresa cu nr. 898135/2024.

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

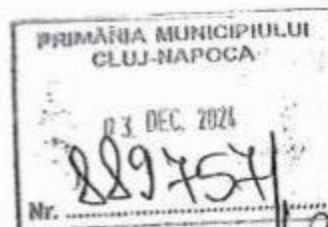
Șef serviciu,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria

ANEXA 1



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Serviciul Strategii Urbane

Subsemnatul NEKENYI IOZSEF NANDOR și NEKENYI AGNETA ECATERINA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA cod

strada _____ bl. _____, sc. _____ et. _____ ap. _____

telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

PUD - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, beneficiar TIMBUȘ TIBERIU
DORIN

amplasament: (_____ Nr. 835734/433/5.11.24

Conex cu 790783/2024 - 1615' CETATU)

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

1. NU SE RESPECTĂ RETRAGEREA DE LA LIMITA UTR L14
DE 3M. CONFORM REGULAMENTULUI PENTRU STABILIREA
RETRAGERII FAȚĂ DE ALINIAMENT ÎN UTR L14 ESTE
NEVOIE DE PUZ. SOLICITĂ STABILIREA FRONTALULUI NECONȘI-

ȚIUT SPRE BLOCUL / DRUTUL DE SERVICIU DIN STRATEG PRIN
PUZ. 2) SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ A FOST CALCULATĂ
CU MULȚUMIRI, FĂRĂ PORȚIUNI DE TERASE ACOPERITE. DACĂ

Data: 29.11.2024

Semnătura: _____

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

- nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
- punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
- datele de identificare a documentației

889757/2024.

REPREZENTĂRILE GRAFICE 3D SUNT CORECTE,
ATUNCI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ AL TERENULUI
SĂ SE : 154 MP. ACOPERIREA PARȚIALĂ
PREZENTATĂ ARE ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ DE
3m, AȘADAR SUPRAFAȚA ACOPERITĂ SE
CONSIDERĂ SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ.

- 3) SE DESTĂINĂȚEAZĂ UN SPAȚIU VERDE
CARE EXISTĂ ÎN PREZENȚ, CU COPACI ȘI
POZI DE PESTE 10 ANI, CARE CONTRIBUIE
LA PURIFICAREA AERULUI, REGLEREA TEMPERATURII
ȘI REPREZINTĂ UN PATRIMONIU NATURAL AL ZONEI.
- 4) CLĂDIREA CONSTRUITĂ VA UMARI PROPRIETATEA
NOASTRĂ, ȘI CONSTITUIE TOTODATĂ O ÎNVAZIE A
INTIMITĂȚII NOASTRE.

Se încheie

NEȚENZI AGNETA-EKATERINA

NEȚENZI IOSEF KANDOR

Data: 29.11.24. Cămin - NAROA

obiecțiuni studiu urbanism nr 835734/433/5.11.24, conex cu 790783/2024, nr cerere 1615

Subject: obiecțiuni studiu urbanism nr 835734/433/5.11.24, conex cu 790783/2024, nr cerere 1615, str. Hateg nr 11 A, Cluj-Napoca

From:

Date: 2024-11-29, 3:35 PM

To:

835734/2024

1. Nu se respectă retragerea de la limita UTR Liu de 3m

Liu
LOCUIŢE CU REGIM DE ÎNŢINERE ÎN CALITATE DE PARCIIA DE CLUJ-NAPOCA

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se prezintă planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor este în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor este în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se prezintă planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor este în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor este în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor este în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există aliniament unitar (aceiași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele adiacente și învecinate de aceeași parcare în cazul clădirilor se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate). În situațiile în care există aliniament variabil, 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 aliniamente. Clădirile se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața unității rezidențiale.

conform regulamentului pentru stabilirea retragerilor față de aliniament în UTR Lc_A este nevoie de PUZ

Lc_A
ANSAMBLUL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN CALITATE DE PARCIIA DE CLUJ-NAPOCA

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor este în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor este în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. Planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor este în conformitate cu condițiile de amplasare și echipare specificate în planul de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru clădirile noi - în conformitate cu Regulamentul PUZ, de reglementare urbană.
N.P. - Subzona destinată construcțiilor pentru parcare colective de cartier - în conformitate cu Regulamentul PUZ, de reglementare urbană.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirile noi - în conformitate cu Regulamentul PUZ, de reglementare urbană.
N.P. - Subzona destinată construcțiilor pentru parcare colective de cartier - în conformitate cu Regulamentul PUZ, de reglementare urbană.

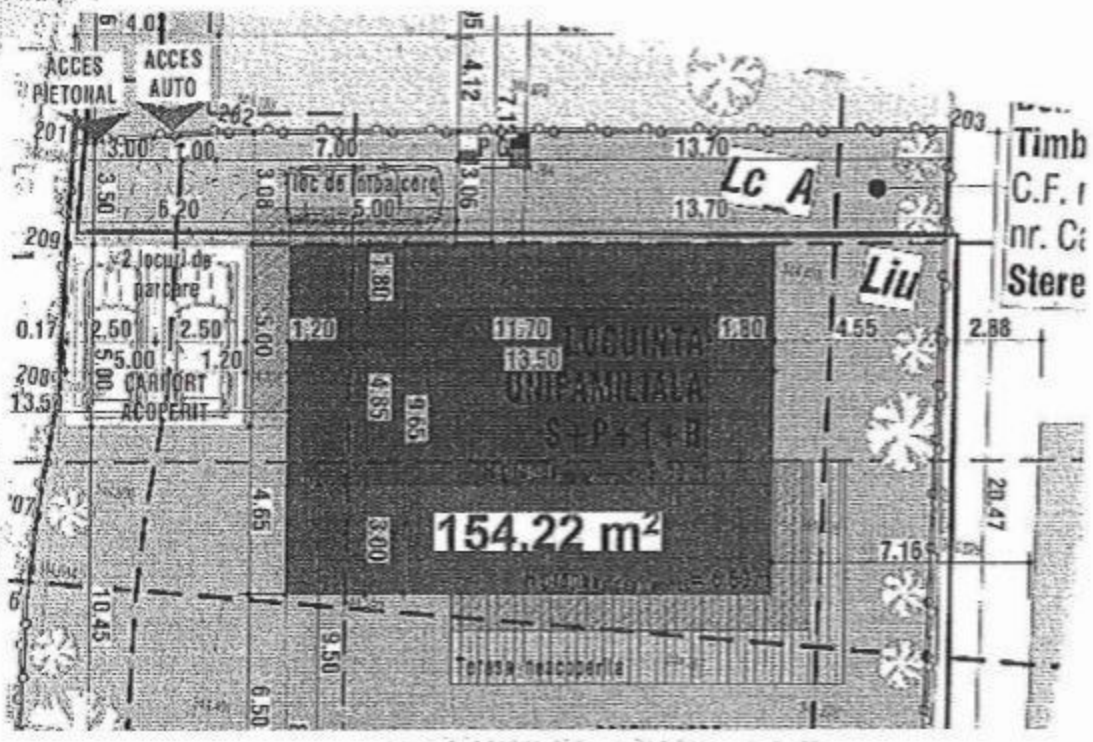
Solicităm stabilirea frontului neconstituit spre blocul / drumul de servituti

prin PUZ.

obiectiuni studiu urbanism nr 835734/433/5.11.24, conex cu 790783/2024, nr cerere 1615,

835734/2024

2. Suprafața construită a fost calculată fără porțiuni de terase acoperite.
Dacă reprezentările grafice 3D sunt corecte, atunci suprafața construită ar trebui să fie: 154mp
Acoperirea parțială prezentată are înălțimea mai mică de 3 m,
așadar suprafața acoperită se consideră suprafața construită.



3.

2 of 2

2 of 2

ARHIMAR

ARHITECTURĂ / URBANISM

Adresa nr. 883036/2024

Nemenyi Iozsef-Nador si Nemenyi Agneta-Ecaterina,

1. Nu se respecta retragerea de la limita UTR Liu de 3 m fata de aliniament in UTR LcA. Solicitam stabilirea frontului neconstituit spre blocul / drumul de servituti din strada Hateg prin PUZ.

Raspuns ARHIMAR:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1673 din 21.07.2023 parcela studiata se incadreaza preponderent in UTR Liu, cu o portiune neglijabila in UTR Lc_A (trasarea limitelor din UTR s-a facut pe o baza topografica neactualizata). In acest sens se respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent UTR Liu in ceea ce priveste conditiile de amplasare, echipare si confidurare a cladirilor conform sectiunea 2, pct. 5 "In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului". Astfel, avand in vedere ca tesutul urban prezinta un aliniament variabil, imobilul se va retrage cu cel putin 3 m fata de aliniament, respectiv fata de limita de proprietate nordica a parcelei.

Ca raspuns, vrem sa subliniem faptul ca Legea nr. 350/2001 (*R) privind amenajarea teritoriului, PUG-ul si RLU defineste retragerea fata de aliniament ca fiind reprezentata de distanta dintre fatada unei cladiri fata de limita de proprietate. Nu exista o lege care sa stipuleze in mod explicit o retragere obligatorie de la limita unei Unitati Teritoriale de Referinta (UTR).

Astfel, prin prezentul PUD se respecta prevederile RLU al PUG Cluj-Napoca aprobat legal, L 350/2001 (*R) in ceea ce priveste prevederile urbanistice ale zonei privind alinierea cladirii fata de aliniament si din acest punct de vedere nu consideram necesara elaborarea unui PUZ. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei -> nu este cazul, propunerea se incadreaza in reglementarile regulamentului local de urbanism.

2. Suprafata construita a fost calculata fara portiuni de terase acoperite. Daca reprezentarile grafice 3D sunt corecte, atunci suprafata construita ar trebui sa fie: 154 mp. Acoperirea partiala prezentata are inaltimea mai mica de 3 m, asadar suprafata acoperita se considera suprafata construita.

Raspuns ARHIMAR:

Suprafata construita a fost calculata in conformitate cu Legea nr. 350/2001 (*R) potrivit extrasului - "procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita". Astfel, luand textul ad-literam, mentionam ca in reprezentarile grafice din documentatia PUD, acoperirea partiala a teraselor de la parter se face cu o copertina necirculabila si retractabila, ca parte integranta in arhitectura dorita si nu este vorba de un balcon sau o logie accesibila de la nivelul Etajului 1.

In concluzie, propunerea respecta prevederile regulamentului de urbanism in ceea ce priveste indicii urbanistici POT maxim de 35 % si POT maxim de 0.9, conform plansei din documentatia PUD - ARH-03 PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE.

3. Se desfiinteaza un spatiu verde care exista in prezent, cu copaci si pomi de peste 10 ani, care contribuie la purificarea aerului, reglarea temperaturii si reprezinta un patrimoniu natural al zonei.

Raspuns ARHIMAR:

Parcela studiata prin prezentul PUD se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, si nu face parte din UTR Va – Zona verde sau dintr-o arie naturala protejata declarata care ar face parcela neconstruibila. Parcela studiata aflata in **proprietate privata** se afla in UTR Liu, cu o portiune neglijabila in UTR LcA ceea ce o face construibila conform Certificatului de Urbanism nr. 1673 din 21.07.2023, motiv pentru care consideram ca acest punct este de natura subiectiva.

Mai mult, prin prezentul PUD se va acorda o atentie deosebita amenajarilor exterioare si peisagere astfel incat sa creasca calitatea cadrului natural, dar si construit. In acest sens se propune amenajarea incintei cu spatii verzi pe sol natural pe 40% din suprafata de teren amplasata in UTR Liu, dar si plantarea de arbori si arbusti decorativi, pastrand astfel beneficiile caracteristice unui spatiu verde – imbunatatirea calitatii aerului, reglarea temperaturii, reducerea zgomotului, imbunatatirea aspectului vizual, dar si protejarea intimitatii reciproce (intimitatea pe parcela studiata prin PUD, dar si inimitatea vecinilor).

4. Cladirea construita va umbri proprietatea noastra si constituie totodata o invazie a intimitatii noastre.

Raspuns ARHIMAR:

Imobilul propus va respecta normele de insorire in vigoare pentru functiunea de locuire conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014, cu privire la aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: "(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".

Mai mult, in ceea ce priveste orientarea fata de punctele cardinale, imobilul propus prin prezentul PUD este situat in partea de nord a imobilului de la numarul 20, asigurand astfel o amplasare care nu va genera umbrire pe parcursul zilei asupra locuintei individuale in cauza.

Intocmit: SC ARHIMAR SERV SRL

