

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P+R, str. Pablo Picasso nr. 7A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P+R, str. Pablo Picasso nr. 7A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 80754/1/7.02.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 80772/433/7.02.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P+R, str. Pablo Picasso nr. 7A, beneficiară: Aursulesei Anamaria, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 338266;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 224 din 7.10.2024, 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 semicolectivă cu două unități locative, D+P+R, str. Pablo Picasso nr. 7A, beneficiară: Aursulesei Anamaria, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 338266.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* min. 4,5 m;
- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* min. 2 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 6,6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Pablo Picasso;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, patru locuri de garare auto;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Pablo Picasso.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Pablo Picasso la profil de 9 m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

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 Roșca



ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Aursulesei Anamaria** cu domiciliul în județul Cluj, înregistrată sub nr. 422497/433/2024 și nr. 705524/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 224... din 7.10.2024

pentru **P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P+R, str. Pablo Picasso nr. 7A**

generat de imobilul cu nr. cad. 338266

Inițiator: Aursulesei Anamaria

Proiectant: S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh urb. Ungur Cristina

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 669 mp, situată pe frontul nord-estic al străzii Pablo Picasso, la nr. 7A, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-estică și nord-vestică și parcelă liberă de construcții (nr. cad. 345666) în partea sud-estică.

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

- *UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.*

- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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 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.

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

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: min. 4,5 m;
- retragerea față de limita laterală sud-estică: min. 2 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6,6 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Pablo Picasso;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de garare auto;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Pablo Picasso.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Pablo Picasso la profil de 9m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 422497/433/2024 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.09.2024, fiind avizată cu condiția translatării spre sud-est a locuinței propuse, astfel încât retragerea față de limita laterală sud-estică să fie de minim 2m.

În urma ședinței C.T.A.T.U din 13.09.2024 și verificării în ședința operativă din 20.09.2024 a completărilor depuse sub nr. 705524/433/2024 (*propunerea cu locuința retrasă la minim 2m față de limita laterală sud-estică*), 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. 1776 din 04.08.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Găzdu

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8504149 din 9.10.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 9.10.2024

ACTORI PARCELARI PE LOTUL STUDIAT:

Parcela existenta :
S.T.=669mp INITIAL
S.T. = 638.83mp rezultat dupa dezmembre
pentru formare profil stradal propus la 9m
s. teren propus pentru dezmembre cu
destinatia propusa de „drum” = 30.17mp
ce va ramane in proprietatea beneficiarului

SITUATIA PROPUSA:

C1 corp nou propus U1+U2
imobil locuinta familiala cu doua unitati locative
S.C.=217.70mp propus (include S. spatiu tehnic)
S.D. =574.94mp propus

P.O.T. propus=32.54% (CALCULAT LA TERENUL INITIAL S.T.=669mp)
P.O.T. propus=34.00% (CALCULAT LA TERENUL REZULTAT Dupa DEZMEMBRARE S.T.=638.83mp)
C.U.T. propus = 0.90 (CALCULAT LA TERENUL REZULTAT Dupa DEZMEMBRARE S.T.=638.83mp)

Zone verzi propuse, Spatiu verde pe sol natural rezultat
pe parcela studiata= 352.39mp = 52.68%
+480.00 =+0.00

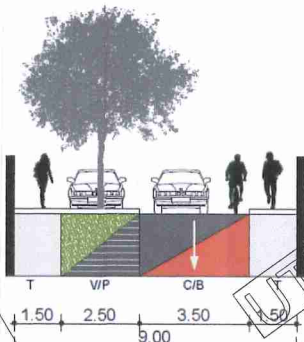
NECESAR PARCARI:

2 locuri parcare necesare / unitate locativa dispuse in garaj auto
la nivel de demisol
TOTAL 4 LOCURI AUTO IN GARAJE AUTO AMPLASATE IN DEMISOL

SE PROPUNE LOC DE INTOARCERE AUTO NEIMPREJMUIT
293681

CALCUL SUPRAFATA ZONEI VERZI
GRADINA DE FATADA :

ARIA TOTALA A FRONTALULUI STRADAL= 171.87mp = 100%
ARIA PAVAJELOR = 68.7mp = 40%
ARIA ZONELOI VERZI SI PLANTATII
GRADINA DE FATADA = 103.17mp = 60%
309610



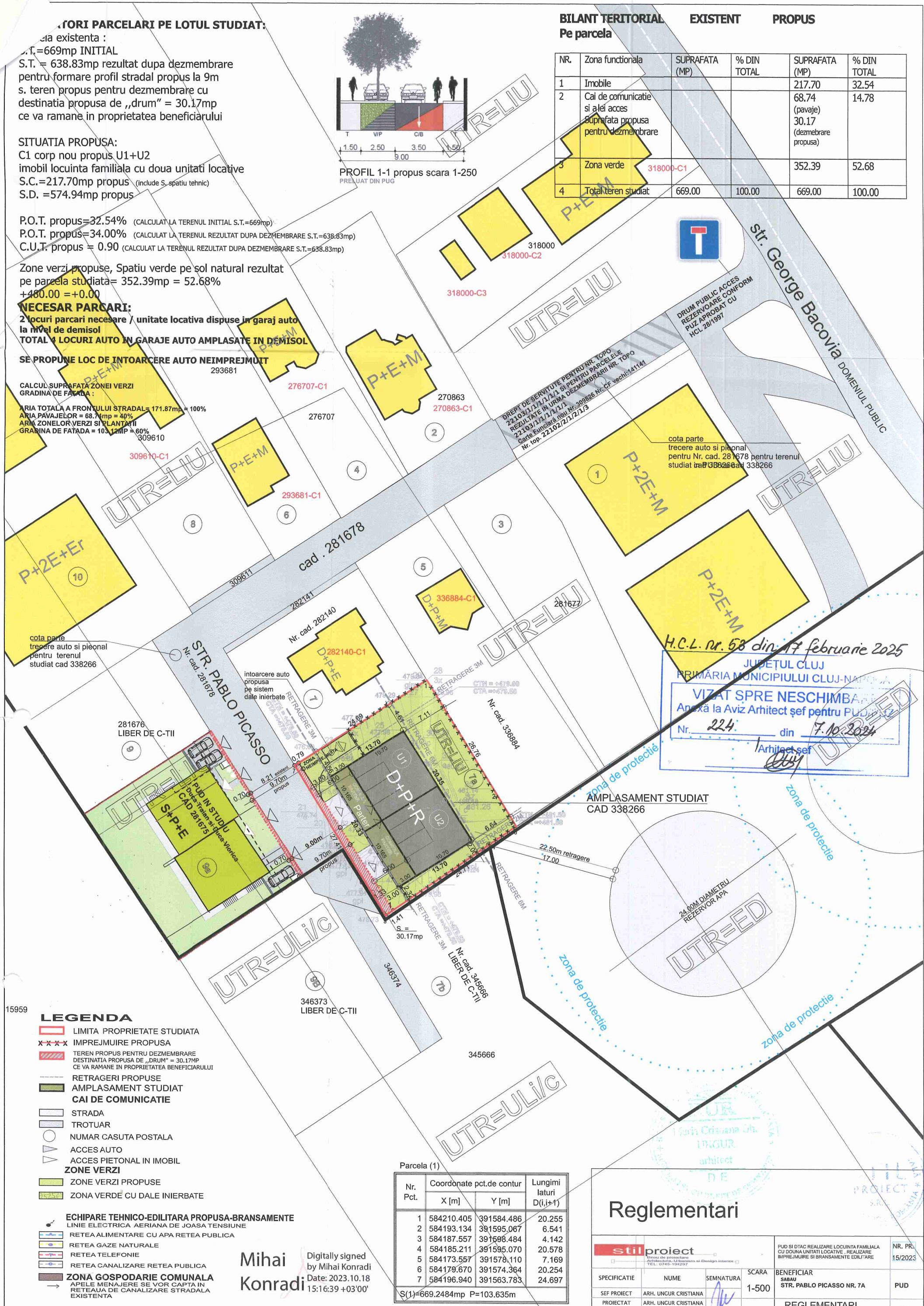
PROFIL 1-1 propus scara 1-250
PRELUAT DIN PUG

BILANT TERITORIAL
Pe parcela

EXISTENT

PROPOS

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Imobile			217.70	32.54
2	Cai de comunicatie si alai acces			68.74 (pavaje) 30.17 (dezmembre propusa)	14.78
3	Zona verde	318000-C1		352.39	52.68
4	Total teren studiat	669.00	100.00	669.00	100.00



H.C.L. nr. 58 din 17 februarie 2025
JUDETUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD
Nr. 224 din 7.10.2024
Arhitect șef

- 15959
- LEGENDA**
- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA
 - IMPREJMUIRE PROPUSA
 - TEREN PROPUS PENTRU DEZMEMBRARE DESTINATIA PROPUSA DE „DRUM” = 30.17MP CE VA RAMANE IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI
 - RETRAGERI PROPUSE
 - AMPLASAMENT STUDIAT
 - CAI DE COMUNICATIE
 - STRADA
 - TROTUAR
 - NUMAR CASUTA POSTALA
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL IN IMOBIL
 - ZONE VERZI
 - ZONE VERZI PROPUSE
 - ZONE VERDE CU DALE INIERBATE
 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PROPUSA-BRANSAMENTE
 - LINIE ELECTRICA AERIANA DE JOASA TENSIUNE
 - RETEA ALIMENTARA CU APA RETEA PUBLICA
 - RETEA GAZE NATURALE
 - RETEA TELEFONIE
 - RETEA CANALIZARE RETEA PUBLICA
 - ZONE GOSPODARIE COMUNALA
 - APLE MENAJERE SE VOR CAPTA IN RETEAUA DE CANALIZARE STRADALA EXISTENTA

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.10.18 15:16:39 +03'00'

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	584210.405	391584.486	20.255
2	584193.134	391595.067	6.541
3	584187.557	391598.484	4.142
4	584185.211	391595.070	20.578
5	584173.557	391578.110	7.169
6	584179.670	391574.364	20.254
7	584196.940	391563.783	24.697

S(1)=669.2484mp P=103.635m

Reglementari

stil proiect	SCARA 1-500	BENEFICIAR SABAU STR. PABLO PICASSO NR. 7A	NR. PR. 15/2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	PUD
SEF PROIECT	ARH. UNGUR CRISTIANA		
PROIECTAT	ARH. UNGUR CRISTIANA		
DESENAT	ARH. UNGUR CRISTIANA		
REGLEMENTARI			A3

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, D+P+R,
str. Pablo Picasso nr. 7A
Nr. 773089/22.10.2024
(nr. cerere H.C.L.)

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 (Camelia Gâz)
- Inițiator : AURSULESEI ANAMARIA
- Proiectant: S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 674553/4.09.2024

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 cu două unități locative, D+P+R, str. Pablo Picasso nr. 7A

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

- Certificat de urbanism nr. 1776/4.08.2023
- Aviz Arhitect Șef nr. 224/7.10.2024

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. 674553/4.09.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 5.02.2024

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 13.09.2024

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 publicului a fost publicat în ziarul Piața online din 4.02.2024

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.09.2024 - ora 11:00

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de

Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.09.2024 - ora 11:00

S-au expeditat 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 :

- Pârvu Felicia și Pârvu Ioan –
- Compania de Apă Someș Tisa –
- Dragoste Ovidiu Mircea și Dragoste Elena –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.09.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Ungur.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Pârvu Ioan.

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

- nr. 390695/3.04.2024 – Pârvu Ioan și Pârvu Felicia
 - nr. 332380/12.03.2024 – Dragoste Ovidiu Mircea și Dragoste Elena
- (vezi Anexa nr. 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;

Prin adresele cu nr. 654781/26.08.2024 și 654777/26.08.2024 (transmise prin e-mail în 27.08.2024), proiectantul lucrării a răspuns sesizărilor vecinilor (vezi Anexa 1)

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,

Daniel Pop



Șef Serviciu,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Camelia Gâz



332380 / 12.03.2024

Referitor la adresa nr. 265809/433/12.02.2024

Conex cu nr. 126036/2023

(nr. cererii C.T.A.T.U) / 148

Către,

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM CLUJ

BIROUL STRATEGII URBANE

Subsemnații **DRAGOSTE OVIDIU MIRCEA,** și **DRAGOSTE ELENA,** , ambii domiciliați în Cluj Napoca, județul Cluj, reprezentați de avocat Sorana Mureșanu, cu sediul profesional în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 40, ap. 12, formulăm prezenta

NOTIFICARE

Prin care formulăm **obiecțiuni** față de **Planul de urbanism de detaliu** al cărui beneficiari sunt **SABĂU SANDA FLORINA** și **MARA GEORGIANA TEODORA**, investitor fiind **CICIOVEAN RADU**, având ca obiect "Locuință familială cu 2 unități locative D+P+E+R, str. Pablo Picasso, nr. 7A", solicitând respingerea acestuia.

În primul rând invederăm faptul că suntem proprietarii imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Pablo Picasso, nr. 7, imobil învecinat direct cu imobilul asupra căruia se dorește a se realiza PUD -ul propus: Locuință familială cu 2 unități locative D+P+E+R, str. Pablo Picasso, nr. 7A, beneficiare: Sabău Sanda Florina și Mara Georgiana Teodora, investitor Ciciovean Radu. Cu toate acestea, subsemnații nu am primit vreo notificare emisă în baza HCL nr. 153/10.04.2014 privind "Informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului" – fapt absolut inexplicabil, în contextul în care imobilul care ne aparține este direct învecinat de cel asupra căruia s-a propus elaborarea PUD, fiind cel mai afectat de acest plan de urbanism.

Însă, în contextul în care am luat cunoștință de intenția de elaborare a PUD de la soții Pârvu Felicia și Ioan, cărora li s-a transmis, de către instituția dvs., adresa cu nr.

265809/433/12.02.2024, înțelegem să ne exprimăm obiecțiunile cu privire la adoptarea acestei documentații de urbanism.

Subliniem faptul că, în calitate de proprietari ai imobilului aflat în imediata vecinătate a terenului din strada Pablo Picasso, nr. 7A, justificăm un interes în ceea ce privește documentația de urbanism care va reglementa cerințele urbanistice de construire pe aceasta parcelă, motiv pentru care formulăm prezenta notificare, în cuprinsul căreia expunem motivele pentru care se impune respingerea documentației de urbanism propuse.

1. Un prim aspect pe care în vom învedera este faptul că regimul de înălțime propus prin PUD depășește indicatorii urbanistici permisi de PUD - RLU.

Astfel, conform art. 10 alin. 1 și 2 al Secțiunii a 3-a a RLU – UTR Liuz:

"Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (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)."

Cu toate acestea, PUD propune ca înălțimea clădirii să fie D+P+E+R, deci acest regim de înălțime depășește nivelul maxim admis prin PUD - RLU: D+P+M sau D+P+R.

În atare situație, rezultă că documentația de urbanism propusă trece peste dispozițiile PUG. Or, conform art. 48 alin. 1 din Legea 350/2001:

"(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior."

Așadar, nu se poate adopta o hotărâre de consiliu local ce să cuprindă un plan de urbanism de detaliu ce să modifice planul de urbanism general. Or, cum PUD-ul propus tinde exact la modificarea PUG - RLU, rezultă că se impune respingerea acestei documentații.

2. În plus, vă rugăm să rețineți și faptul că înălțimea clădirii depășește limita maxim admisă de 8 metri.

Conform art. 10 alin. 3 al secțiunii a 3-a a RLU – UTR Liuz:

"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."

Or, documentația propusă spre adoptare prevede edificarea unei clădiri cu demisol, parter, etaj și etaj retras. Dacă considerăm înălțimea unui etaj ca fiind de minim 2,7 metri, rezultă că înălțimea clădirii propuse prin PUD este de minim 8,1 metri. Facem precizarea că nu am luat în considerare înălțimea supraterană a demisolului – de cel puțin 1 metru, care se adaugă celor minim 8,1 metri deja stabiliți.

În atare situație, rezultă, că înălțimea la aticul nivelului retras, propusă prin PUD, depășește limita maxim admisă de 8 metri, deci documentația nu respectă PUG.

Or, conform art. 48 alin. 1 din Legea 350/2001 mai sus citat, nu se poate aproba un plan de urbanism de detaliu ce să modifice planul de urbanism general, motiv pentru care acest PUD trebuie respins.

3. Un alt aspect pe care vă rugăm să îl rețineți este acela că, pentru a se constata că imobilul care ne aparține nu va fi umbrat peste măsură, trebuia întocmit un studiu de însorire, iar în lipsa acestuia PUD-ul trebuie respins.

Conform art. 3 alin 1 și 2 din Norma din 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobată prin Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății:

" (1)Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2)În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."

Or, PUD-ul propus are ca scop edificarea unei clădiri cu o înălțime la aticul nivelului retras de aproximativ 9 metri. Pe de altă parte, distanța dintre clădirea propusă și imobilul care ne aparține (care are încăperi de locuit orientate spre terenul de la nr. 7A) este mai mică de 9 metri.

În atare situație, pentru adoptarea unei astfel de documentații de urbanism ar fi fost nevoie de un studiu de însorire, care să confirme că este asigurată însorirea casei noastre pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă. În lipsa unui astfel de studiu se impune a fi respinsă documentația propusă.

4. Un alt aspect pe care vă rugăm să îl aveți în vedere în momentul analizării documentației propuse este acela că PUD-ul propus nu respectă distanța față de limita posterioară a parcelei.

Conform art. 6 al Secțiunii 3 a RLU – UTR Liuz:

"Pentru toate situațiile:

a) 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.

Așa cum am arătat mai sus, documentația propusă spre adoptare prevede edificarea unei clădiri cu demisol, parter, etaj și etaj retras, ceea ce ne conduce la concluzia că înălțimea a clădirii propuse prin PUD va fi de minim 8,1 metri. Facem precizarea că nu am luat în considerare înălțimea supratcrană a demisolului, care se adaugă celor 8,1 metri deja stabiliți și nici înălțimea eventualului acoperiș.

În atare situație, rezultă că distanța față de limita posterioară a clădirii propuse trebuie să fie de minim 8 metri. Analizând, însă, planul atașat notificării comunicată soților Părvu observăm faptul că retragerea față de limita posterioară este de 6 metri, deci mai mică decât cea permisă prin reglementările urbanistice.

Or, conform art. 48 alin. 1 din Legea 350/2001, nu se poate aproba un plan de urbanism de detaliu ce să modifice planul de urbanism general, motiv pentru care acest PUD trebuie respins.

5. În altă ordine de idei, vom remarca și faptul că parcela pentru care se propune PUD-ul nu este construibilă, iar această documentație de urbanism nu asanează acest viciu.

Conform art. 4 alin. 1 lit. c) al Secțiunii 3 a RLU – UTR Liuz:

"Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: ...

c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;...

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor; staționarea autovehiculelor; posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor."

Analizând, din această perspectivă, proiectul propus, observăm faptul că frontul la stradă al parcelei este de 27,4 metri, în timp ce adâncimea ei este de 24,69 metri. Rezultă, deci, că parcela nu îndeplinește cerința ca adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, ceea ce impune concluzia că ea nu este construibilă.

Este adevărat că norma de urbanism mai sus citată permite ca, în situația în care vreuna din condițiile de construibilitate ale unei parcele nu este îndeplinită, să se elaboreze un PUD, însă acest PUD trebuie să evidențieze modalitatea de conformare la prevederile RLU cu privire la amplasamentul construcțiilor. În ceea ce privește, însă, documentația de urbanism propusă, vă rugăm să constatați că ea propune o amplasare a clădirii ce nu respectă RLU – după cum am demonstrat mai sus. Reamintim, în acest sens, faptul că nu este respectată cerința ca amplasarea față de limita posterioară să fie la o distanță egală cu înălțimea clădirii.

În consecință, parcela pentru care s-a elaborat PUD nu este construibilă, iar documentația propusă nu asanează aceste vicii ale parcelei – sens în care ea nu poate fi admisă.

6. O altă observație care se impune este aceea că PUD-ul propus nu respectă retragerea față de aliniament a garajelor:

Conform dispozițiilor art. 5 alin. 4 al Secțiunii 3 a RLU – UTR Liuz:

"Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism."

Facem precizarea că această normă nu distinge între garajele edificate suprateran sau subteran sau între garajele amplasate în corpuri distincte de corpul principal sau cele amplasate în interiorul corpului principal. Cu alte cuvinte, în momentul în care o construcție cuprinde un spațiu cu destinație de garaj, acel spațiu trebuie retras cu minim 6 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Or, analizând proiectul propus, observăm faptul că întreaga clădire, inclusiv garajele, sunt amplasate la trei metri de la aliniament. În atare situație, apare ca fiind evident faptul că PUD-ul propus nu respectă dispozițiile PUG-RLU, sens în care, în condițiile în care PUD-ul nu poate modifica PUG-ul, se impune respingerea acestuia.

7. Nu în ultimul rând, vă rugăm să constatați faptul că PUD-ul propus nu respectă nici cerința referitoare la suprafața spațiilor verzi din grădina de fațadă.

Conform art. 10 al Secțiunii 3 a RLU – UTR Liuz:

"Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimant (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi."

Or, din analiza planului propus rezultă că cele patru garaje propuse vor fi amplasate în interiorul corpului principal, la demisol. În atare situație, intrarea în garaje se va realiza pe fâșia de teren cuprinsă între stradă și clădire, ceea ce înseamnă că partea adiacentă garajelor din această fâșie nu va fi spațiu verde, ci va fi betonată – pentru a permite intrarea mașinilor în demisol.

De asemenea, arătăm și faptul că prin PUD s-a propus un loc de întoarcere auto neîmprejmuit, amplasat pe latura casei ce se învecinează cu imobilul de la nr. 7, fapt ce se va putea realiza doar dacă și această zonă va fi betonată – pentru a se permite trecerea mașinilor. Așadar, suprafața de teren necesară pentru realizarea locului de întoarcere va fi situată în fața ambelor garaje și se va continua până după colțul clădirii, pe latura casei ce se învecinează cu imobilul de la nr. 7.

În atare situație, rezultă că partea din fâșia de teren dintre stradă și clădire ce va fi betonată va fi mai mare de 40 % din suprafața totală a grădinii de fațadă, deci spațiul verde va fi mai mic decât procentul impus prin reglementările urbanistice.

Or, conform art. 48 alin. 1 din Legea 350/2001, nu se poate aproba un plan de urbanism de detaliu ce să modifice planul de urbanism general, motiv pentru care acest PUD trebuie respins.

Având în vedere aceste obiecțiuni, vă solicităm să respingeți planul de urbanism propus pentru terenul de pe strada Pablo Picasso, nr. 7A..

DRAGOSTE OVIDIU MIRCEA

DRAGOSTE ELENA

Prin avocat Sorana Mureșanu **SORANA-MARIA MUREȘANU**

SORANA1MURESANU@YAHOO.COM
LOCAL 11.03.2024 18:38
19.12.2023 - 18.12.2024



Semnat digital
20110420930401030d3e



Raspuns obiectiuni nr 654777_2024 conex cu nr 332380_2024

Bună ziua,

Atașat găsiți răspunsul proiectantului (înregistrat cu nr. 654777/2024) la obiecțiunile formulate de către dl Dragoste Ovidiu Mircea și dna Dragoste Elena (înregistrate cu nr. 332380/2024) aferente documentației **P.U.D. Construire locuință cu două unități locative, str Pablo Picasso nr 7A.**

De asemenea, în fișier se regăsesc și planșele cu propunerea actualizată.

Cu stimă,

arh. Camelia Gâz

*Consilier Serviciul Strategii urbane
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Tel.: 0264 592 566, Int.: 4310*

Raspuns notificare

CATRE ,
DIRECTIA URBANISM ,
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBANE ,
din cadrul PRIMARIEI CLUJ NAPOCA

Ca urmare a adresei inregistrate cu nr. 332380 conex 126036/ 2024, din partea d-lui Dragoste Ovidiu Mircea si Dragoste Elena, proprietari ai imobilului invecinat, conform HCL nr.153/10.04.2012 cu privire la aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, S.C. STIL PROIECT SRL, in calitate de proiectant al lucrarii P.U.D- Realizare locuinta cu doua unitati locative, bransamente si imprejmuire, pentru amplasamentul studiat din str. Pablo Picasso nr.7a, va comunicam:

Referitor la observatiile formulate de dvs. , va oferim urmatoarele informatii cu privire la aspectele semnalate de dvs dupa cum urmeaza :

- Imobilul propus va avea regimul de inaltime de Demisol Parter si Etaj retras (D+P+R) ,in care retragerea ultimului nivel este >de 1,80m fata de planul fatadei spre strada(spatiu public) ; propunerea se incadreaza in regimul de inaltime admisibil din PUG in vigoare. Functiunea de locuire se va desfasura la parter si la etajul retras, iar demisolul,(necesar datorita pantei terenului), va deservi functiunile de garaj auto si functiuni tehnice ale casei.
- Imobilul propus respecta toate retragerile, inaltimele si indicatorii POT si CUT pe lot in conformitate cu PUG in vigoare.
- Imobilul propus va avea acoperis de tip terasa, modern, tocmai pentru a avea inaltimea redusa si limitata doar la atic, fara a avea o coama superioara ;inaltimea nu va depasi 8m,conform art.10 alin.3 sect.3 a RLU (propus 6,00m).
- Distanța de la clădirea propusa pana la imobilul cel mai apropiat la NV este de 8,30m, mai mare decat H. propus al clădirii (6,00m). Se propune o solutie de coborare a clădirii fata de terenul natural .
- Retragera posteriora – Conform art.6 sectiunea 3 a RLU la UTR-Liu –clădirile se vor retrage de la limita posteriora a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea clădirii,dar nu mai putin de 6m ; inaltimea clădirii propuse pe latura de N este de 6,00m,iar retragera posteriora propusa va fi de la 7,15m la 6,69m,nivelul demisolului fiind complet ingropat.Cota 0,00 va fi cu cca.-1,40m(mai joasa) decat cea a terenului natural.
- Studiul PUD se impune pentru loturi cu o forma atipica iar prin propunerea planului urbanistic de detaliu, comisia de urbanism, prin analiza tuturor indicatorilor propusi, stabileste constructibilitatea acestor terenuri.Precizam ca terenul studiat este un teren in panta,cu o diferenta de nivel de cca 3,88m.Prin propunerea de proiectare,s-au amplasat garajele in demisol,nivel ce are front inspre domeniul public ,dar este complet ingropat pe celelalte laturi.
- Conform art.5 alin.4 sectiunea 3 a RLU, pentru UTR-Liu :

- Garajele se vor retrage la 6m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. Limita garajelor demisolului fata de limita de proprietate cu str. Picasso, va fi de 6m.
- Conform art. 10 al sectiunii 3 a RLU, pentru UTR_Liu :
- Se va respecta 60% zona verde amenajata pentru gradina verde de fatada. Intoarcerea auto se va realiza cu dale innierbate iar aceasta intoarcere auto propusa are caracter public de folosinta pentru a facilita intoarcerea autoturismelor riveranilor ce au acces pe strada Picasso. Amenajarile exterioare ale imobilului propus se vor autoriza si implementa o data cu luarea in folosinta a imobilului in speta.



INDICATORI PARCELARI PE LOTUL STUDIAT:

Parcela existentă :
S.T.=669mp INITIAL
S.T. = 638.83mp DUPA DEZMEMBRARE
PENTRU FORMARE PROFIL STRADAL PROPUS - 9M
S. TEREN PORPUS PENTRU DEZMEMBRARE CU
DESTINATIA PROPUSA DE „DRUM” = 30.17mp
CE VA RAMANE IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI

SITUATIA PROPUȘA:

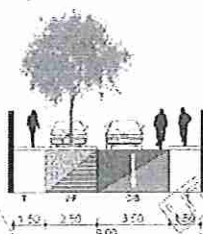
C1 corp nou propus U1+U2
imobil locuinta familială
S.C.=223.58mp propus (include S. spațiu tehnic)
S.D. =574.93mp propus (CALCULAT LA TERENUL REZULTAT DUPA DEZMEMBRARE)
P.O.T. propus=33.42% (CALCULAT LA TERENUL INITIAL)
P.O.T. propus=35.00% (CALCULAT LA TERENUL REZULTAT DUPA DEZMEMBRARE)
C.U.T. propus = 0.9 (CALCULAT LA TERENUL REZULTAT DUPA DEZMEMBRARE)
Zona acoperita cu dale pentru acces auto si pietonal = 75mp = 11.74%
Zona verzi propuse, Spatiu verde pe sol natural rezultat
pe parcela studiată = 370.42mp = 55.36%
+481.80 =+0.00

NECESAR PARCARI:

A.U. / unitate locativa = 185mp
2 locuri parcare necesare / unitate locativa dispuse in garaj auto
la nivel de demisol
TOTAL 4 LOCURI AUTO IN GARAJE AUTO AMPLASATE IN DEMISOL
SE PROPUNE LOC DE INTOARCERE AUTO NEIMPREJMIUT

CALCUL SUPRAFATA ZONEI VERZI

RAZINA DE FATADA:
TOTALA A FRONTALULUI STRADAL = 8.22mp = 100%
PAVAJELOR = 32.25mp = 41% 303610
ZONELOR VERZI SI PLANTATI
LA DE FATADA = 48.14mp = 60%



PROFIL 1-1 propus scara 1-250

BILANT TERITORIAL

NR.	Zona functionala	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Imobile			223.58	33.42
2	cali de comunicatie A'el'acces			75.00	11.21
3	Zona verde			370.42	55.36
4	S. teren neamenajata	669.00	100.00	1	0.01
5	Total teren studiat	669.00	100.00	669.00	100.00

P+2E+Er

cola perla
trece auto si pietonal
pentru terenul
studiat cad 338266

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

STR. PABLO PICASSO
Nr. cad. 281678

LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE PARCELA DE INTELUS URBAN
- ALIVAMENT
- TEREN STUDIAT PROPRIETATE
- RETRAGERI PROPUSE
- AMPLASAMENT STUDIAT
- CAI DE COMUNICATIE
- STRADA
- TROTUAR
- NUMAR CASUTA POSTALA
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL IN IMOBIL
- ZONA VERZI
- ZONA VERZI PROPUSE
- ZONA VERDE CU DALE INVERBATE

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PROPUSA-BRANSAMENTE
- LINEE ELECTRICE AERIANE DE JOASA TENSIUNE
- RETEA ALIMENTARE CU APARETEA PUBLICA
- RETEA GAZE NATURALE
- RETEA TELEFONIE
- RETEA CANALIZARE RESEA PUBLICA
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- APPEL MANEJARE SE VOR CAPTA IN RESELA DE CANALIZARE STRADALA EXISTENTA

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.10.18
15:16:39 +03'00'

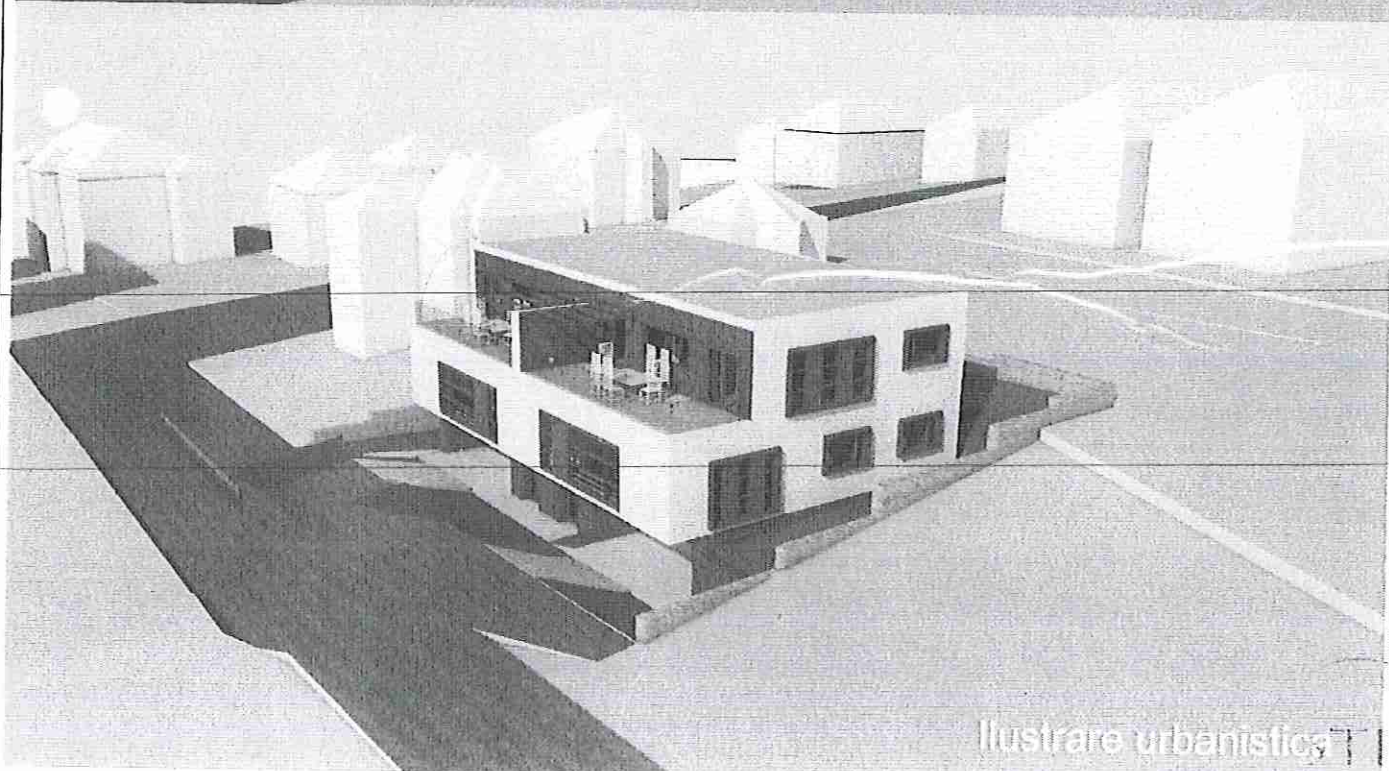
Parcela (1)

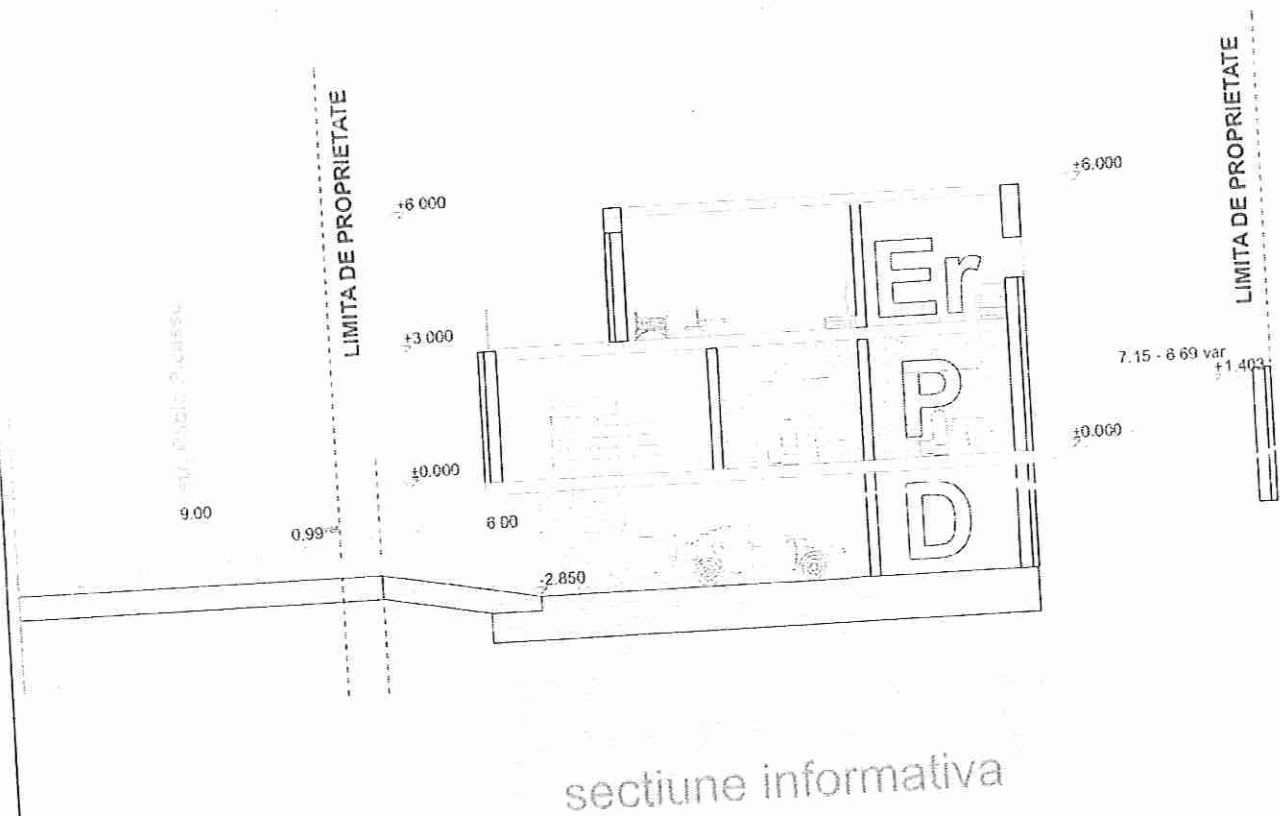
Nr. Pct.	Coordonata pct. de contur	Lungimi latun D (m)
1	584210.405 391584.466	20.255
2	584193.134 391595.067	8.541
3	584187.557 391593.484	4.142
4	584185.211 391595.070	20.576
5	584173.557 391578.110	7.169
6	584179.870 391574.364	20.254
7	584156.940 391563.783	24.697

S(1)=669.248mp P=103.635m

Reglementari

STILPROJECT	NUME	SEMANTURA	SCARA	BENEFICIAR	DATA
STILPROJECT	ALA NICOLAI CRISTIAN	ALA NICOLAI CRISTIAN	1:500	STR. PABLO PICASSO NR. 7A	15/2023
PROIECT	ALA NICOLAI CRISTIAN	ALA NICOLAI CRISTIAN		REGLEMENTARI	A3
DESVAT	ALA NICOLAI CRISTIAN	ALA NICOLAI CRISTIAN			





Raspuns obiectiuni nr 654781_2024 conex cu nr 390695_2024

Bună ziua,

Atașat găsiți răspunsul proiectantului (înregistrat cu nr. 654781/2024) la obiecțiunile formulate de către dl Parvu Ioan și dna Parvu Felicia(înregistrate cu nr. 390695/2024) aferente documentației P.U.D. **Construire locuință cu două unități locative, str Pablo Picasso nr 7A.** De asemenea, în fișier se regăsesc și planșele cu propunerea actualizată.

Cu stimă,
arh. Camelia Gâz

*Consilier Birou Strategii urbane
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Tel.: 0264 592 566, Int.: 4310*

Raspuns notificare

CATRE ,
DIRECTIA URBANISM ,
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBANE ,
din cadrul PRIMARIEI CLUJ NAPOCA

Ca urmare a adresei inregistrate cu nr.390695/2024 din partea d-lui Parvu Ioan si Parvu Felicia proprietari ai imobilului invecinat, conform HCL nr.153/10.04.2012 cu privire la aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, S.C. STIL PROIECT SRL, in calitate de proiectant al lucrarii P.U.D- Realizare locuinta cu doua unitati locative, bransamente si imprejmuire, pentru amplasamentul studiat din str. Pablo Picasso nr.7a, va comunicam:

Referitor la observatiile formulate de dvs. , va oferim urmatoarele informatii cu privire la aspectele semnalate de dvs dupa cum urmeaza :

- Imobilul propus va avea regimul de inaltime de Demisol Parter si Etaj retras (D+P+R) ,in care retragerea ultimului nivel este >de 1,80m fata de planul fatadei spre strada(spatiul public) ; propunerea se incadreaza in regimul de inaltime admisibil din PUG in vigoare. Functiunea de locuire se va desfasura la parter si la etajul retras, iar demisolul,(necesar datorita pantei terenului), va deservi functiunile de garaj auto si functiuni tehnice ale casei.
- Imobilul propus respecta toate retragerile, inaltimele si indicatorii POT si CUT pe lot in conformitate cu PUG in vigoare.
- Imobilul propus va avea acoperis de tip terasa, modern, tocmai pentru a avea inaltimea redusa si limitata doar la atic, fara a avea o coama superioara ;inaltimea nu va depasi 8m,conform art.10 alin.3 sect.3 a RLU.
- Distaanta de la cladirea propusa pana la imobilul cel mai apropiat la NV este de 8,30m, mai mare decat H. proiectat al cladirii (6,00m).
- Retragerea posterioara – Conform art.6 sectiunea 3 a RLU la UTR-Liu –cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii,dar nu mai putin de 6m ; inaltimea cladirii propuse pe latura de N este de 6,00m,iar retragerea posterioara propusa va fi de la 7,15m la 6,69m,nivelul demisolului fiind ingropat.Cota 0,00 propusa va fi cu cca.-1,40m(mai joasa) decat cea a terenului natural.
- Studiul PUD se impune pentru loturi cu o forma atipica iar prin propunerea planului urbanistic de detaliu, comisia de urbanism, prin analiza tuturor indicatorilor propusi, stabileste constructibilitatea acestor terenuri.Precizam ca terenul studiat este un teren in panta,cu o diferenta de nivel de cca 3,88m.Prin propunerea de proiectare,s-au amplasat garajele in demisol,nivel ce are front inspre domeniul public ,dar este complet ingropat pe celelalte laturi.
- Conform art.5 alin.4 sectiunea 3 a RLU, pentru UTR-Liu :
- Garajele se vor retrage la 6m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Conform art. 10 al sectiunii 3 a RLU, pentru UTR_Liu :
- Se va respecta 60% zona verde amenajata pentru gradina verde de fatada. Intoarcerea auto se va realiza cu dale innierbate iar aceasta intoarcere auto propusa are caracter public de folosinta pentru a facilita intoarcearea autoturismelor riveranilor ce

au acces pe strada Picasso. Amenajarile exterioare ale imobilului propus se vor autoriza si implementa o data cu luarea in folosinta a imobilului in speta.



INDICATORI PARCELARI PE LOTUL STUDIAT:

Parcela existenta :
S.T.=669mp INITIAL
S.T. = 638.83mp DUPA DEZMEMBRARE
PENTRU FORMARE PROFIL STRADAL PROPUIS - 9M
S. TEREN PORPUS PENTRU DEZMEMBRARE CU
DESTINATIA PROPUSA DE „DRUM” = 30.17mp
CE VA RAMANE IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI

SITUATIA PROPUSA:

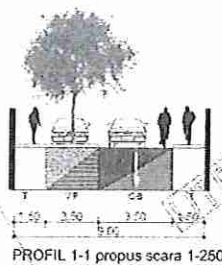
C1 corp nou propus U1+U2
imobil locuinta familiala
S.C.=223.58mp propus (include S. auto si terena)
S.D.=574.93mp propus (CALCULAT LA TERENUL REZULTAT DUPA DEZMEMBRARE)
P.O.T. propus=33.42% (CALCULAT LA TERENUL INITIAL)
P.O.T. propus=35.00% (CALCULAT LA TERENUL REZULTAT DUPA DEZMEMBRARE)
C.U.T. propus = 0.9 (CALCULAT LA TERENUL REZULTAT DUPA DEZMEMBRARE)
Zona acoperita cu dale pentru acces auto si pietonal = 75mp = 11.74%
Zona verzi propuse, Spatiu verde pe sol natural rezultat
pe parcela studiata = 370.42mp = 55.36%
+481.80 = +0.00

NECESAR PARCARI:

A.U. / unitate locativa = 185mp
2 locuri parcare necesare / unitate locativa dispuse in garaj auto
la nivel de demisol
TOTAL A LOCURI AUTO IN GARAJE AUTO AMPLASATE IN DEMISOL

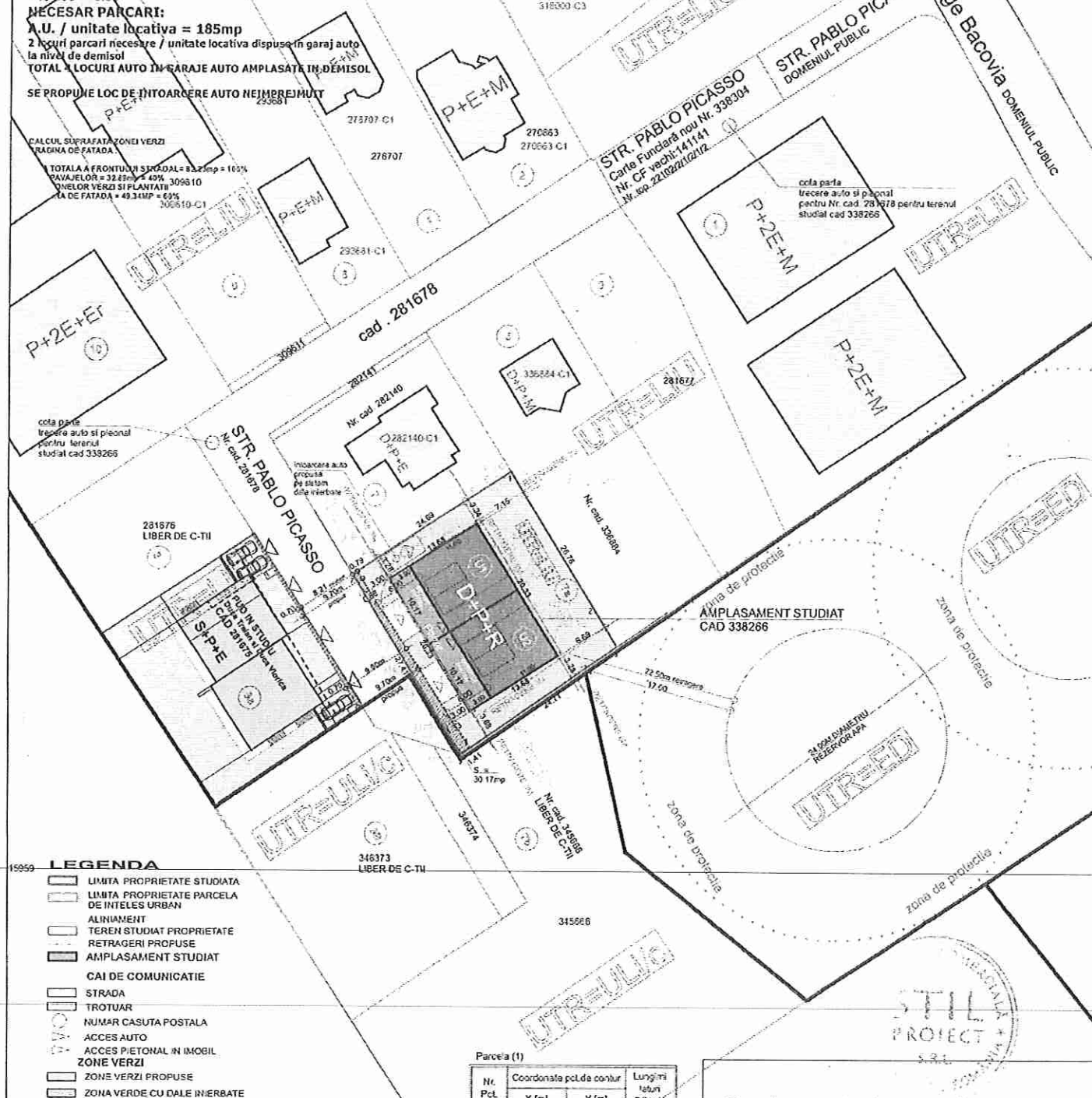
SE PROPUNE LOC DE INTOARERE AUTO NEIMPREJMIUIT

CALCUL SUPRAFATA ZONEI VERZI
RAGINA DE FATADA:
TOTALA A FRONTALULUI STRADAL = 34.2mp = 100%
PAVAJELOR = 32.85mp = 40%
ZONELOR VERZI SI PLANTATI
LA DE FATADA = 48.34mp = 55%
306819-C1



BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS

Pe parcela		SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Imobile			223.58	33.42
2	cal de comunicatie - alt acces			75.00	11.21
3	Zona verde			370.42	55.36
4	S. teren amenajata	669.00	100.00	1	0.01
5	Total teren studiat	669.00	100.00	669.00	100.00



LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE PARCELA DE INTELES URBAN
- ALINIAMENT
- TEREN STUDIAT PROPRIETATE RETRAGERI PROPUSE
- AMPLASAMENT STUDIAT
- CAI DE COMUNICATIE
- STRADA
- TROTUAR
- NUMAR CASUTA POSTALA
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL IN IMOBIL
- ZONE VERZI
- ZONE VERZI PROPUSE
- ZONE VERDE CU DALE INERBATE

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PROPUSA-BRANSAMENTE
LINIE ELECTRICA AERIANA DE JOASA TENSIUNE
RETEA ALIMENTARE CU APA RESEA PUBLICA
RETEA GAZE NATURALE
RETEA TELEFONIE
RETEA CANALIZARE RESEA PUBLICA
ZONA GOSPODARIE COMUNALA
APELE MENAJERE SE VOR CAPTA IN
RETEA DE CANALIZARE STRADALA
EXISTENTA

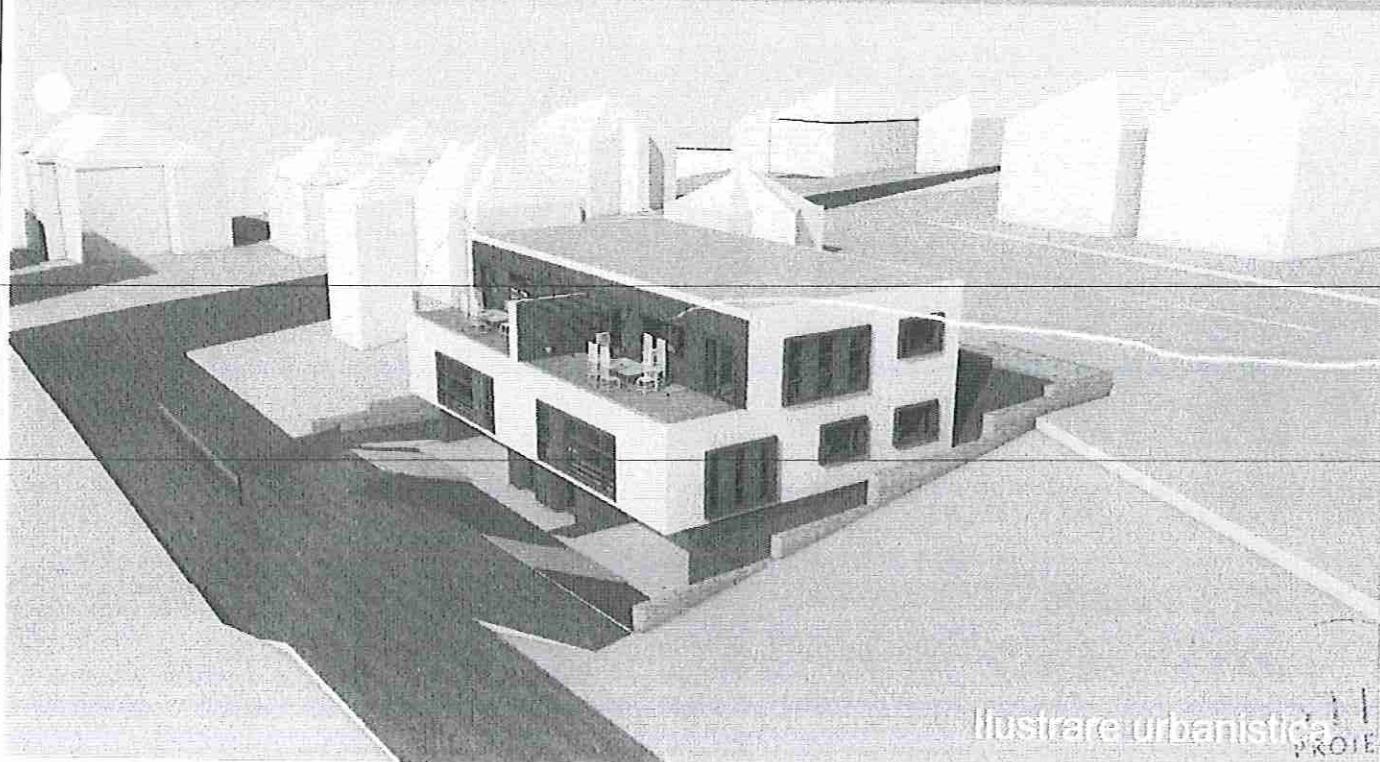
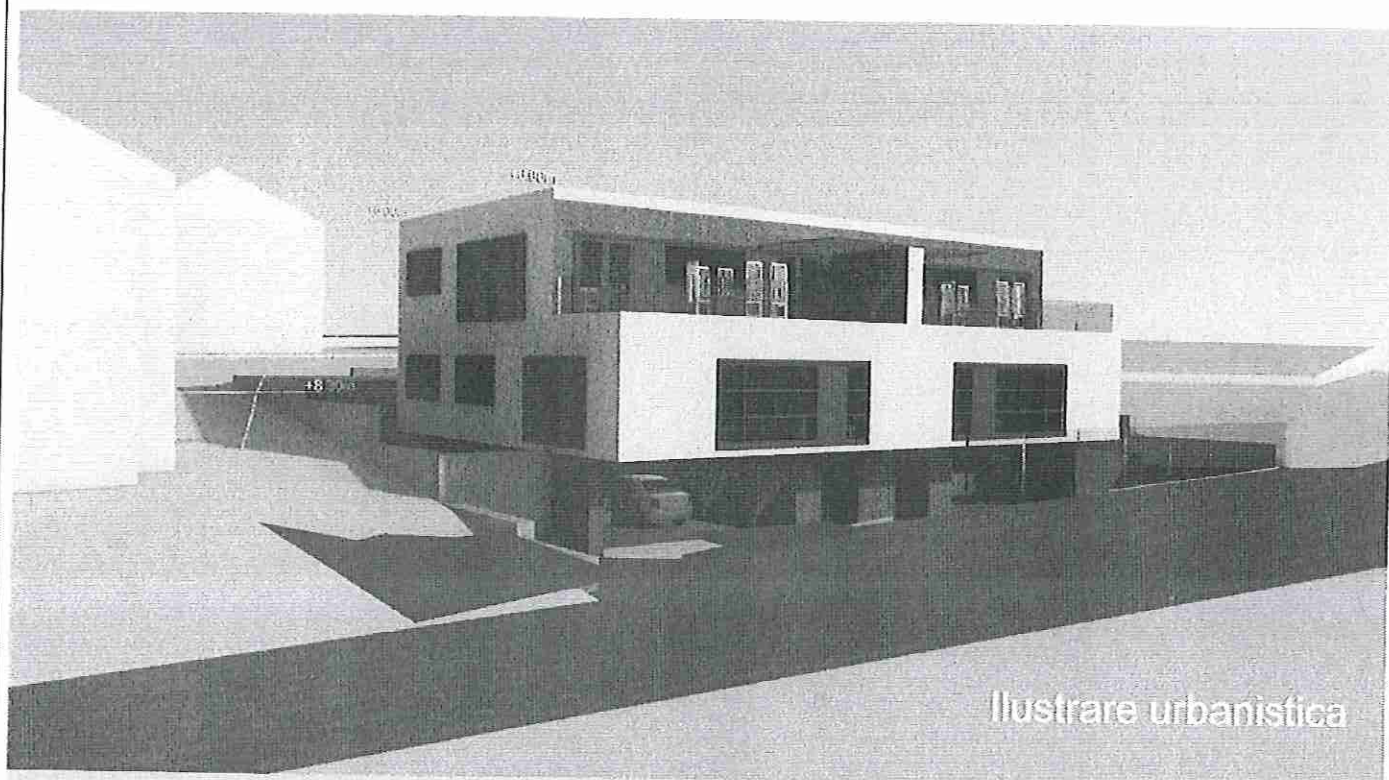
Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.10.18
15:16:30 +03'00'

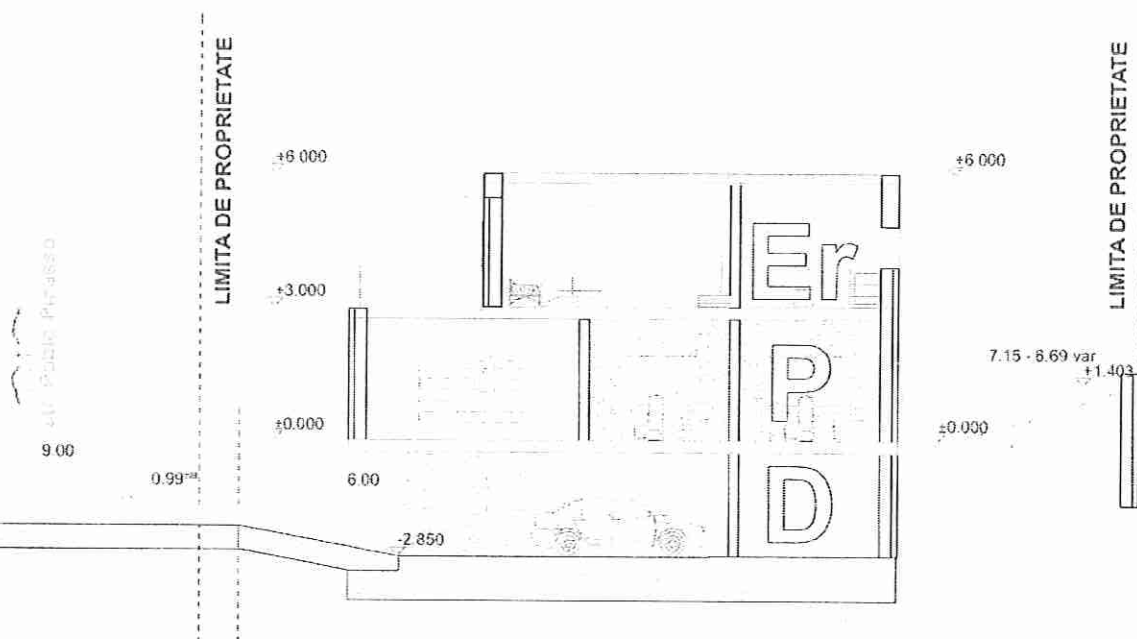
Parcela (1)		
Nr. Pct.	Coordonata pol. de contur	Lungimi loturi D(1:1)
1	584210.405 391584.483	20.255
2	584193.124 391595.087	6.541
3	584187.557 391598.484	4.142
4	584185.211 391595.070	20.578
5	584173.557 391573.110	7.169
6	584178.670 391574.384	20.254
7	584198.940 391593.783	24.697

S(1)=669.218mp P=103.635m

Reglementari

stillproject			PUS SI DIN REZULTATUL STUDIULUI PARCELA A CUBURILOR SI A ZONELOR VERZI, REZULTATUL STUDIULUI SI A ZONELOR VERZI		Nr. PR.
TEORICATIE	NAVE	SERIE	SCALA	BENEFICIAR	15/2022
SEF PROIECT	ARH. UNICU CASTANA		1:500	STR. PABLO PICASSO NR. 7A	PUD
PROIECTAT	ARH. UNICU CASTANA			REGLEMENTARI	A3
DESINAT	ARH. UNICU CASTANA				





ANEXA NR. 4 LA RAPORTUL INFORMĂRI NR. 773089/2024
ARE UN NUMĂR DE 19 PAGINI

[Signature]

PROIECT
1/1