

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială S+P+E+R, str. Donath nr. 266

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. Donath nr. 266 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 492190/1/26.09.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 492345 din 26.09.2019 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. Donath nr. 266, beneficiari: Ciupei Călin-Lenard, Ciupei Marinela-Adriana, Alb Marius-Gabriel, Alb Claudia-Ioana, Alb Grigore și Alb Monica-Ella;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 699 din 1.08.2019 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială S+P+E+R, str. Donath nr. 266, beneficiari: Ciupei Călin-Lenard, Ciupei Marinela-Adriana, Alb Marius-Gabriel, Alb Claudia-Ioana, Alb Grigore, Alb Monica-Ella, pe o parcelă proprietate privată. Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: 3m;
- retragerea față de limita laterală vestică: 2m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6m;
- accesul auto și pietonal: din str. Donath;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la subsol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. În vederea regularizării străzii Donath la ampriză de 9m, va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de teren necesară lărgirii străzii și va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

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,
J. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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



Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Ciubei Călin-Lenard**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. C. Brâncoveanu nr.50, ap.13, înregistrată sub nr. **36416/433/2019**, și a completărilor depuse sub nr. **365924/433/2019** 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. **689**... din **1 08 2019**

pentru **P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E+R, str. Donath nr. 266**
generat de imobilul cu nr. cadastral 13772

Inițiator: Cipei Călin-Lenard

Proiectant: S.C. DOR Consult S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla C. Vass

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 256 mp, situată pe frontul nordic al străzii Donath, delimitată în partea estică și nordică de parcele cu fond construit și în partea vestică de un drum de servitute ce se desprinde din strada Donath.

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

Conform PUG parcela este incadrat în UTR Liu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

-*funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire:* izolat

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (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:* POT maxim = 35% și CUT 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 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 min. 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. In 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală estică: 3m;
- retragerea față de limita laterală vestică: 2m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6m;
- accesul auto și pietonal: din str. Donath;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la subsol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.05.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu condiția realizării unei singure unități locative.

În acest sens s-a depus sub nr.365924/2019 în completare la documentația de urbanism depusă, certificatului de urbanism nr. 2852 din 05.07.2019 emis în scopul elaborare „P.U.D și D.T.A.C pentru construire locuință unifamilială, împrejurimi, racorduri și bransamente”.

În vederea regularizării străzii Donath la ampriză de 9 m, se va dezmembra din parcela inițială, suprafața de teren necesară lărgirii străzii și înscrie în C.F. cu titlul de „drum”.

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

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. 2852 din 05.07.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatului de urbanism nr. 3297 din 03.08.2018.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa
inspector, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei. conform Chitanței nr. 3538679 din 07.08.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

JUDETUL: CLUJ
 UNITATEA ADM.-TERIT.: CLUJ-NAPOCA
 ADRESA CORPULUI DE PROPRIETATE:
 Cluj-Napoca, Str. Spatar Milescu, nr. 2,
 Intravilan, Jud. Cluj
 C.F. Nr. 310187
 BENEFICIARI:
 ALB MARIUS-GABRIEL
 ALB CLAUDIA-IOANA
 ALB GRIGORE
 ALB MONICA-ELLA
 CIUPEI CALIN-LENARD
 CIUPEI MARINELA-ADRIANA

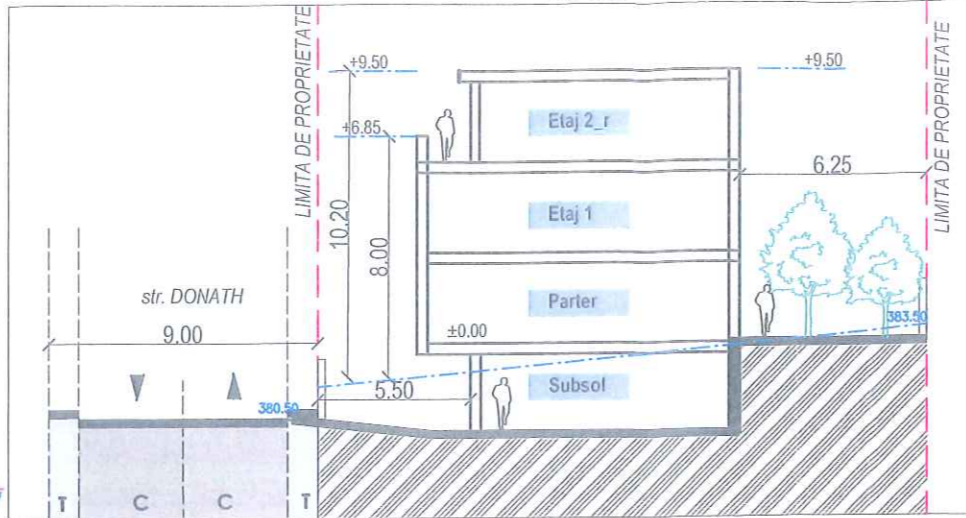
Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latimi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
75	585945.385	388069.103	12.504
76	585948.429	388081.231	23.242
77	585925.573	388085.447	12.320
78	585926.111	388073.139	4.405
79	585930.511	388072.919	15.356

S=256mp P=67.827m

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
 SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

SECTIUNE TRANSVERSALA - 1-1
 SC. 1:250



BILANT TERITORIAL PROPUS:

UTR - Liu
 S_teren = 256.00 mp
 (nr. cad. - 13772)

AC_propusa = 73.00 mp
 ADC_propusa = 205.00 mp
 AD_propusa = 264.00 mp
 S_zona verde = 110.00 mp (42.97%)

H_max = 10.20 m
 H_max_cornisa = 8.00 m
 Regim de inaltime = S+P+1E+Er
 Nr. apartamente - 1
 Locuri de parcare - 4
 - 2 in subsol
 - 2 in fata garajului

P.U.D.
 REGLEMENTARI URBANISTICE
 SC. 1:250

LEGENDA

	limita de proprietate, S = 256.00 mp
	acces auto
	acces pietonal
	str. Donath, ampriza existenta
	str. Donath, profil reglementat - 9.00 m
	fond construit existent
	IMOBIL PROPUIS : Locuinta unifamiliala
	circulatii pietonale / auto in incinta
	spatiu verde
	teren rezervat pentru largirea str. Donath S=10.60 mp

171537 20.09.2010
 Mihai Konradi
 Consilier Cadastral
 (Stampa profesionala)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS:	
	MP	%	MP	%
S_TEREN	256.00	100.00	256.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	73.00	28.51
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	36.00	14.06
CIRCULATII AUTO			37.00	14.45
SPATIU VERDE	256.00	100.00	110.00	42.97

INDICI URBANISTICI :

POT_existent = 0.00 %
 CUT_existent = 0.00
 POT_propus = 28.51 %
 CUT_propus = 0.80

verificator : nume : semnatura : cerinta :

referat nr. / data :

DOR Consult srl
 440221 Satu Mare, str. Lucian Blaga UU20 ap. 9
 Tel. 0726381813, fax 0364815603
 URBANISM ARHITECTURA INGINIERIE

	NUME	SEMNA	scara :
proiectat	arh.urb.Vass Cs.		1:250
desenat	arh.urb.Vass Cs.		data :
sef proiect	arh.urb.Vass Cs.		sept.2019
beneficiar :	CIUPEI CALIN LENARD		nr. proiect : 175/2019
titlu proiect :	CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE Loc Cluj-Napoca, str. Donath. nr. 266, jud. Cluj		faza : P.U.D.
plansa :	REGLEMENTARI URBANISTICE		nr. plansa : A3

Casa de locuit
 P+M

HCL nr. 719 din 16.10.2019
 VIZAT
 Nr. cad. 13773
 TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

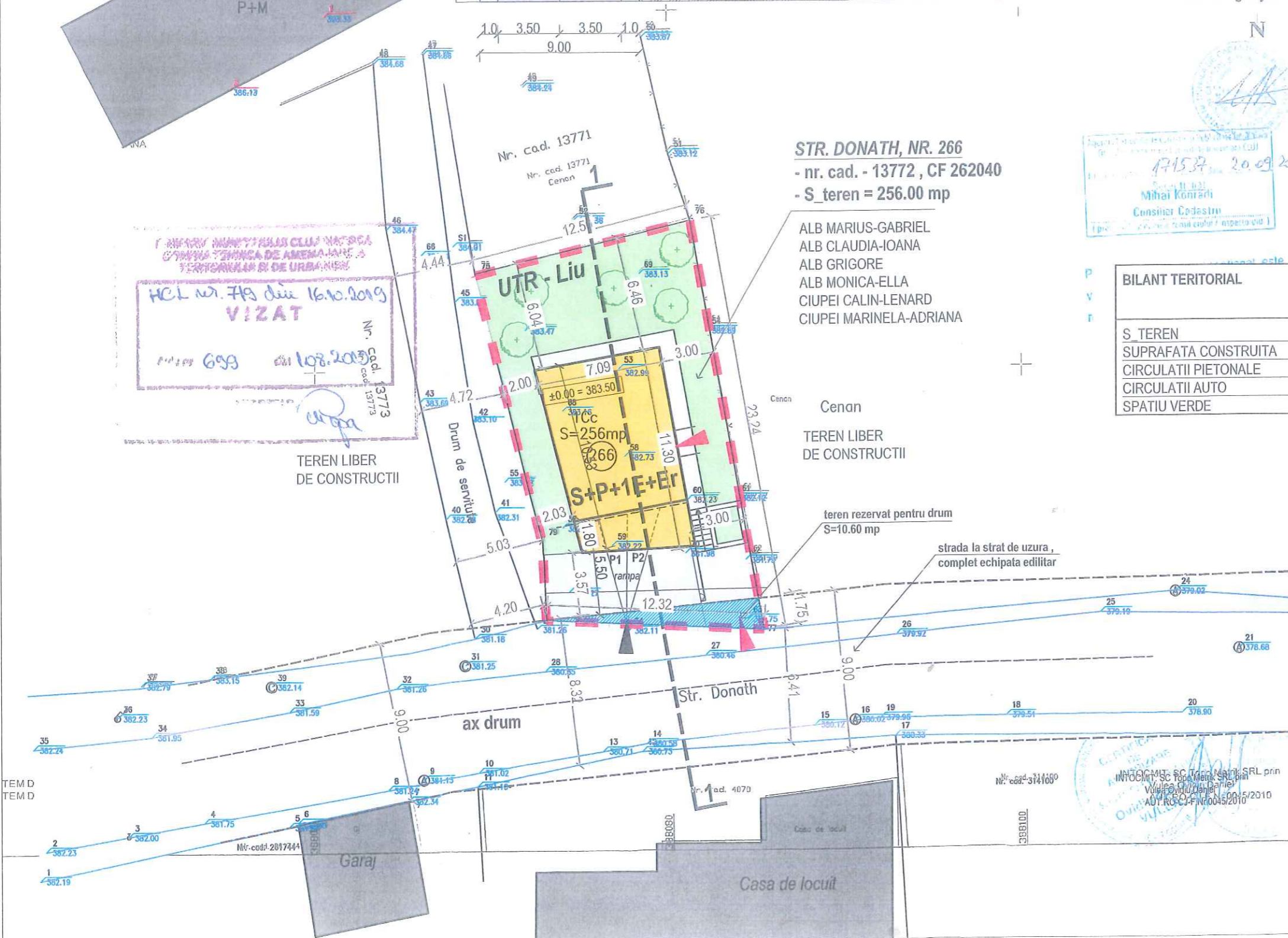
STR. DONATH, NR. 266
 - nr. cad. - 13772 , CF 262040
 - S_teren = 256.00 mp

ALB MARIUS-GABRIEL
 ALB CLAUDIA-IOANA
 ALB GRIGORE
 ALB MONICA-ELLA
 CIUPEI CALIN-LENARD
 CIUPEI MARINELA-ADRIANA

Cenan
 TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

teren rezervat pentru drum
 S=10.60 mp

strada la strat de uzura ,
 complet echipata edilitar



TEM D
 TEM D

INTOCMIT SC REG. MARIUS SRL prin
 Valeriu Ciulea, nr. 0015/2010
 AUT. RO-CIF-Nr. 0045/2010

P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E+R
str. Donath nr. 266
Nr. 447680/03.09.2019
(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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : ALB MARIUS-GABRIEL, ALB CLAUDIA-IOANA, ALB GRIGORE, ALB MONICA-ELLA, CIUPEI CĂLIN-LENARD, CIUPEI MARINELA-ADRIANA
- **Proiectant** : S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 36416/21.01.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuință unifamilială S+P+E+R – str. Donath nr. 266

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

- **Certificat de urbanism nr. 2852/05.07.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 699/01.08.2019**

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. 36416/21.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.01.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 30.05.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea

„Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 22.01.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.05.2019 - ora 16:15.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare 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 la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 30.05.2019 - ora 16:15.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Pakai Ella Magdalena – str. Donath nr. 266
- Berki Barbara – str. Fântânele nr. 63-65, ap. 117

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 30.05.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan