

16/27.10.2020

HOTĂRÂRE

1-9 pag.
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere locuință unifamilială, D+P,
str. Donath nr. 211

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – extindere
locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 512323/1/19.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 512997/433/19.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – extindere locuință
unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211, beneficiar: Mureșan Andrei-Paul;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 111 din 30.04.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;
Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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 – extindere locuință unifamilială, D+P nr. cad.
280720, str. Donath nr. 211, beneficiar: Mureșan Andrei-Paul, pe o parcelă proprietatea
Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consilului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nr.
cad. 315532, ce urmează a fi reglementată sub aspectul concesiunii în baza unei hotărâri
ulterioare.

Prin P.U.D se propune extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuințe parter, în vederea
măririi confortului locativ. Extinderea locuinței se realizează cu respectarea următoarele
reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Donath;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 1 loc de parcare existent la sol și 1
loc de parcare propus în spațiu specializat dispus la demisol;
- conformarea arhitectural volumetrică: datorită declivității terenului pe direcția nord-
sud, regimul de înălțime propus al locuinței extinse este D+P;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Donath.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul
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,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211

Prin cererea nr. 233055/433/2020, Mureșan Andrei-Paul solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211.

Parcela de la nr. 211, în suprafață de 315 mp este situată pe frontul nordic al străzii Donath și se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, conform CF nr.315532.

În incinta de la nr. 211, există o locuință unifamilială, cu suprafață redusă (35 mp), aflată în proprietatea d-lui Mureșan Andrei Paul (cf. CF nr. 280720).

Se dorește mărirea confortului locativ prin extinderea locuinței cu o suprafață de aprox 84 mp. Întrucât extinderea vizează o parcelă în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nr. cad. 315532, este necesară concesionarea terenului. Potrivit prevederilor Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al Municipiului Cluj-Napoca aprobat pri HCL nr.1/2018 suprafața maximă ce poate fi concesionată este de 100 mp. Parcela înscrisă în C.F nr. 315532 va fi reglementată sub aspectul concesionării în baza unei hotărâri ulterioare.

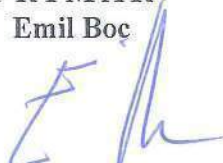
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban. Întrucât parcela nu respectă cumulativ prevederile art. 4 - Caracteristicile parcelelor, a regulamentului de urbanism, respectiv suprafața terenului este mai mică de 350 mp, s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic de detaliu anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Prin P.U.D se propune extinderea locuinței unifamiliale cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D- extindere locuință unifamilială – D+P, str. Donath nr. 211.

PRIMAR
Emil Boș



2

Nr. 512997/433/19.10.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea P.U.D - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 512323/1/19.10.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 233055/433/2020, Mureșan Andrei-Paul solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211.

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarului- Mureșan Andrei-Paul, pe parcela de pe str. Donath nr.211, aflată în proprietatea Municipiului în administrarea Consilului Local al Municipiului Cluj-Napoca (cf. CF nr. 315532, nr. cad. 315532). Parcela e amplasată pe frontul nordic al străzii Donath, fiind delimitată de parcelă cu fond construit în partea vestică. În incinta de la nr. 211, există o locuință unifamilială, cu suprafață redusă (35 mp), aflată în proprietatea d-lui Mureșan Andrei Paul (cf. CF nr. 280720).

Se dorește mărirea confortului locativ prin extinderea locuinței cu o suprafață de aprox 84 mp. Întrucât extinderea vizează o parcelă în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consilului Local al Municipiului Cluj-Napoca, nr. cad. 315532, este necesară concesionarea terenului. Potrivit prevederilor Regulamentului privind concesionarea bunurilor aflate în domeniul public și privat al Municipiului Cluj-Napoca aprobat pri HCL nr.1/2018 suprafața maximă ce poate fi concesionată este de 100 mp. Parcela înscrisă în C.F nr. 315532 va fi reglementată sub aspectul concesionării în baza unei hotărâri ulterioare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban. Întrucât parcela nu respectă cumulativ prevederile art. 4 - Caracteristicile parcelelor, a regulamentului de urbanism, respectiv suprafața terenului este mai mică de 350 mp, s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic de detaliu anterior emiterii autorizației de construire.

Prin P.U.D se propune extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuințe parter, în vederea mării confortului locativ. Extinderea locuinței se realizează cu respectarea următoarele reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Donath;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 1 loc de parcare existent la sol și 1 loc de parcare propus în spațiu specializat dispus la demisol;
- conformarea arhitectural volumetrică : datorită declivității terenului pe direcția nord-sud, regimul de înălțime propus al locuinței extinse este D+P;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Donath.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 111 din 30.04.2020.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2388 din 29.05.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru

specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere locuință unifamilială, D+P, str. Donath nr. 211, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism
Arhitect Șef Daniel Pop

Direcția Juridică
Director executiv Alina Rus

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red.lex. Arh. Adina Moldan

19.10.2020.

4



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URABNE

ARHITECT-ȘEF



Primar

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de MUREȘAN ANDREI-PAUL, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 549160/433/2019 și completările depuse sub nr. 101179/20.02.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 111 din 30.04.2020

pentru P.U.D. – **concesionare teren și extindere locuință unifamilială – D+P, str. Donath nr. 211**
generat de imobilul cu nr.cad. 315532

Inițiator: MUREȘAN ANDREI-PAUL

Proiectant: CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 315 mp situată pe frontul nordic al străzii Donath, la nr. 211, delimitată de parcelă cu fond construit în partea vestică. Pe terenul studiat există o casă (locuință unifamilială) parter, în suprafață construită de 35 mp, înscrisă în CF nr. 280720.

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

Parcela este incadrata conform PUG preponderent in UTR Liu, partial in UTR Uliu. Propunerea de construire este strict in 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.).

- **regim de construire:** Regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

- **înălțimea maximă admisă:** 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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- **indici urbanistici:** P.O.T max. = 35% și C.U.T max. = 0,9 ADC/mp

- **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. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. 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. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

- **retragere min. față de limitele posterioare:** clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

5

Prevederi P.U.D. propuse:

Se solicită concesionare teren (~84mp) pentru extinderea cu un nivel suplimentar al unei locuințe parter, în vederea măririi confortului locativ. Extinderea locuinței se realizează cu respectarea următoarele reglementări specifice:

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară : min. 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Donath
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 1 loc de parcare la sol și 1 loc de parcare în spațiu specializat dispus la demisol;
- conformarea arhitectural volumetrică : datorită declivității terenului pe direcția nord-sud, regimul de înălțime propus al locuinței extinse este D+P;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Donath

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr. 101179/433/2020 în ședința operativă din data de 21.02.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 2388 din 29.05.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Diana Mureșan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.D. – Concesionare teren și extindere locuință unifamilială D+P
str. Donath nr. 211
Nr. 233055/14.05.2020
(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)
- **Inițiator** : MUREȘAN ANDREI-PAUL
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 549160/25.10.2019

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 – Concesionare teren și extindere locuință unifamilială D+P – str. Donath nr. 211

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

- **Certificat de urbanism nr. 2388/29.05.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 111/30.04.2020**

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. 549160/25.10.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.12.2019

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 Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe

8

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 19-20.10.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020 - ora 9.

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 ordinii 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 18.02.2020 - ora 9.

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 :

- Vamoș Iosif Constantin – ;
- Moșuț Ana –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 18.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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

9