

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe individuale, (S)+P+E,
str. Frumoasă nr. 15

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două
locuințe individuale, (S)+P+E, str. Frumoasă nr. 15 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 574349/1/19.11.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 574387/433/19.11.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe
individuale, (S)+P+E, str. Frumoasă nr. 15;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 203 din 24.07.2020 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. 2, 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 două locuințe individuale, (S)+P+E,
str. Frumoasă nr. 15, beneficiari: SĂLĂJAN EMIL și SĂLĂJAN ELENA, pe o parcelă
proprietate privată, cu nr. cad. 333281. Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit
existent și construirea a două locuințe individuale (S)+P+E.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* construcția dinspre stradă va fi amplasată la 60 cm față de limita de proprietate nordică, iar cea amplasată în partea posterioară a parcelei va fi retrasă la o distanță de minim 3,55 m față de limita nordică;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* minim 4,5 m pentru construcția dinspre stradă, minim 8 m pentru cea de-a doua locuință individuală;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 6 m;
- *distanța dintre cele două clădiri:* minim 11,6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Frumoasă;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol și două locuri de parcare dispuse în spații specializate la parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință
Ec. Dan Ștefan Jarcea

Contrasemnează

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de **SĂLĂJAN EMIL**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 254829/433/2020 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. 203 din 24.07.2020

pentru **P.U.D. construire două locuințe individuale (S)+P+E, str. Frumoasă, nr. 15** generat de imobilul cu nr. cad. 333281.

Inițiator: **SĂLĂJAN EMIL**

Proiectant: **S.C. BELETAGE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Florin Purdea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1161 mp situată pe frontul vestic al străzii Frumoasă, la nr. 15, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și sudică.

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

Terenul studiat prin PUD este încadrat conform PUG în UTR Lip.

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic .**

- *funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat

- *funcțiune admisă cu conditionari*: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- *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*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

- *retragere min. față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în 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 față de aliniament.

- *retragere min. față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu 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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

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

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* construcția dinspre stradă se va amplasa la 60cm față de limita de proprietate nordică, iar cea amplasată în partea posterioară a parcelei se va retrage la o distanță de minim 3,55m față de limita nordică;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* minim 4,5m pentru construcția dinspre stradă, minim 8m pentru cea de-a doua locuință individuală;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 6 m;
- *distanța dintre cele două clădiri:* min. 11,6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Frumoasă;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol și două locuri de parcare dispuse în spații specializate la parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, *cu condiția ca înălțimea la cornișă a construcției dinspre strada Frumoasă să fie de maxim 4,5m pe latura nordică, în conformitate cu prevederile Art.6 din Regulamentul Local de urbanism aferent U.T.R Lip, iar retragerea acesteia față de limita nordică va fi de 60cm.*

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5286 din 19.12.2019, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4537179 din 11.08.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.08.2020

PLAN TOPOGRAFIC P.U.D.

Scara 1 : 200

Intravilan

U.A.T. Cluj-Napoca,

Str. Frumoasa, Nr. 15, Jud. Cluj

LEGENDA
 casin de vizitare gaz
 casin de vizitare canalizat
 etaj electric beton
 acces auto

Lip
 Hmax.=12m

CENAN Ioan si CENAN Raul
 str. Frumoasa, nr. 17
 locuinta

CF Nr: 299603

Nr. Topo: 299603

Cc

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
 TERITORIULUI SI DE URBANISM
 HCL nr. 829 din 27.11.2020
 VIZAT
 Adia nr. 203 din 24.07.2020
 Nr. Cad. 200261

PASTINA Dorin
 str. Ion Ionescu de la Brad,
 nr. 5A
 locuinta

SALAJAN Emil si sotia
 SALAJAN Elena
 str. Frumoasa nr. 15
 CF Nr. 333281
 P.O.T. propus = 22.70%
 C.U.T. propus = 0.44

HULPOI Ioan
 str. Frumoasa, nr. 13
 locuinta

Prezentul document recepționat este
 valabil însoțit de procesul verbal de
 recepție nr. 293 / data 23.01.2020

SISTEM DE PROIECTIE : STEREO '70
 SISTEM DE REFERINTA : MAREA NEAGRA '75
 Data: 01.2020

SALAJAN EMIL
 str. Rosiori, nr.29, mun.Cluj-Napoca, Jud.Cluj
 Amplasamentul studiat:
ADRESA
 str. Frumoasa, nr.15, Cluj-Napoca, jud. Cluj
 C.F. nr.:333281
 Nr. Cadastral:333281

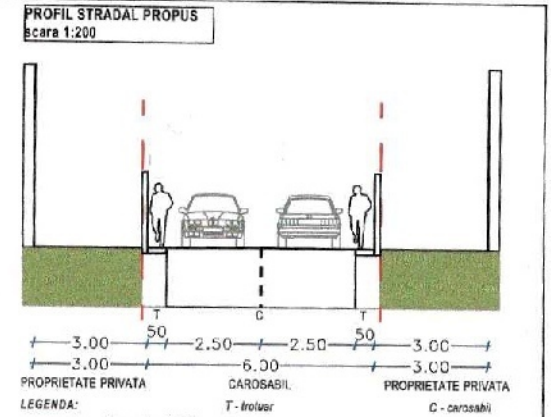
BILANT SUPRAFETE CONSTRUCTIE	EXISTENT	PROBUS
Suprafata teren	1161	1161
Suprafata construita (masurata)	74	264
Suprafata utila	86	
Suprafata construita desfasurata	74	506

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROBUS	
	m ²	%	m ²	%
Construcție	74	6.37%	264	22.70%
Platforma gospodărească caldă	0	0.00%	3	0.26%
Platforma pavaj circulație auto și pietonală	95	8.15%	213	18.35%
Spatii verzi	992	85.48%	682	58.69%
TOTAL	1161	100%	1161	100%

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT	PROBUS
P.O.T.	6.37%	22.70%
C.U.T.	0.06	0.44
Regim maxim de inaltime	P	S,+P+1E
Inaltime maxime la comisa (curte)		6.5
Inaltime maxime la comisa (strada)	2.95	4.5

	EXISTENT	PROBUS
Nr. Locuinte individuale	1	2
Nr. Locuri de parcare (in exterior)	1	2
Nr. Locuri de parcare (in gara)	-	2
Total numar locuri parcare	1	4

LEGENDA:
 CRITERII DE ANALIZA:
 Elemente de amplasament
 --- ZONA STUDIATA
 --- RETRAGERI FATADE LIMITA DE PROPRIETATE
 --- LIMITE DE PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
 --- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE - CIRCULATII AUTO
 --- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE - CIRCULATII PIETONALE
 --- SPATII VERZI
 Regim de inaltime
 P, P+M, P+1E, P+2E, P+5E+1ER
 Funcțiuni
 funcțiune rezidențiala
 construcții anexe
 Starea clădirilor
 ⊕- bună ⊖- mediocră ⊗- rea
 Structura clădirilor
 ⊕- durabilă ⊖- semidurabilă ⊗- nedurabilă
 Funcțiuni
 suprafață constructibilă propusă
 circulație auto/pietonală propusă
 zonă verde propusă
 aliniament variabil
 parcare exteriora



Parcela (1:6)

Nr. Parcela	Coordonata pct. de contur X [m]	Coordonata pct. de contur Y [m]	Lungimi laterale D(L, l+1)
1	588570.782	397127.815	7.043
2	588568.793	397134.588	1.454
3	588568.371	397135.882	13.659
4	588564.669	397149.130	3.207
5	588563.774	397152.210	6.581
6	588561.937	397159.523	2.467
7	588561.249	397160.819	2.268
8	588557.889	397158.012	12.590
9	588560.294	397180.372	1.319
10	588561.164	397181.353	14.384
11	588564.311	397187.813	23.557
12	588540.693	397168.720	2.032
13	588540.190	397155.721	13.295
14	588536.903	397153.869	5.515
15	588536.600	397148.319	5.786
16	588533.320	397142.359	2.841
17	588536.524	397141.823	25.074
18	588538.428	397131.819	11.968

COORDONATOR PROIECT:
 arh. Mircea PURDEA
 ȘEF PROIECT:
 arh. Marius TARAU
 PROIECTAT:
 arh. Marius TARAU
 arh. Valentin NECULA
 DESENAT:
 arh. Valentin NECULA

BELETAGE + Urbanism ++ Design
 str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26, Cluj-Napoca,
 Cluj, 400417, Romania
 t: +40-364.133.050 f: +40-364.133.050
 m: +40-785.123.433 e: office@beletage.ro

PROIECT: Desființare construcție existentă și elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire două locuințe individuale, amenajări exterioare, refacere împrejurime, racorduri și bransamente la utilități, organizare de șanțier.
 Str. Frumoasă, nr. 15, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
 CLASA DE IMPORTANȚĂ - III, cl. HGR 766/1997
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - C
 ZONĂ SEISMICĂ - F

Proiect nr.: 073/2019 Data: 11/17/2020 Rev.:
REGLEMENTARI URBANISTICE
 P.U.D. 1:200 U05
 Faza: Scara: Planșa nr.:

Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fata locului înainte de punerea in opera. In cazul unor neconcordanțe între situația existentă în momentul execuției și proiectul se va negocia și clarifica cu urgență proiectanții generali și de specialitate, ca responsabili de organizarea și dirijarea de șantier.

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei BELETAGE S.R.L. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al BELETAGE S.R.L.

P.U.D. – Construire două locuințe individuale (S)+P+E
str. Frumoasă nr. 15
Nr. 527782/26.10.2020
(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)
- **Inițiatori** : SĂLĂJAN EMIL și SĂLĂJAN ELENA
- **Proiectant** : S.C. BELETAGE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 254829/28.05.2020

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 două locuințe individuale (S)+P+E – str. Frumoasă nr. 15

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

- **Certificat de urbanism nr. 5286/19.12.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 203/24.07.2020**

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. 254829/28.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.03.2020

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:

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 29.06.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 Făclia din 13.03.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

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 :

- Hulpoi Ioan –
- Cenan Ioan și Cenan Raul –
- Pastina Dorin –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 29.06.2020 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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan