

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, (S)+P+E, str. Cocorilor nr. 40F

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, str. Cocorilor nr. 40F - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 484905/1/24.08.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 485001/433/24.08.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, (S)+P+E, str. Cocorilor nr. 40F, beneficiare: S.C. IMOINSTANT S.R.L. și S.C. DEZIMO CLU S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 74 din 6.07.2021 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială (S)+P+E, str. Cocorilor nr. 40F, beneficiare: S.C. IMOINSTANT S.R.L. și S.C. DEZIMO CLU S.R.L, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 334393.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe parcelă:* locuința unifamilială va fi amplasată în retragere de 3 m față de limita de proprietate nordică, minim 5,29 m față de limita de proprietate sudică și minim 8,48 m față de limita de proprietate estică. Adiacent locuinței, pe limita de proprietate nordică, este amplasat un garaj auto, cu Hmax. = 2,8 m;

- *circulațiile și accesele:* din aleea de interes local (nr. cad. 343352);

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de parcare în spațiu specializat (garaj);

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Cocorilor;

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

Aleea de interes local din care se realizează accesul pe parcelă, înscrisă în CF nr. 343352, nr. cad. 343352, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.

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 Iarcea

Contrasemnează
Secretarul general al municipiului
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DEZIMO CLU S.R.L. și S.C. IMOINSTANT S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Cocorilor, nr. 16, înregistrată cu nr. 303511 / 18.05.2021 și nr. 369598/433/15.06.2021 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. 74 AVIZ 6 of. 2021
din

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială (S)+P+E , str. Cocorilor nr. 40F

generat de imobilul cu nr. cad.334393;

Inițiator: S.C. DEZIMO CLU S.R.L. și S.C. IMOINSTANT S.R.L.

Proiectant general : S.C. ARCHITECTURE FOR HUMANS S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. LINIE PUNCT S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Corina Ilcana A. Moldovan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 540 mp situată în vecinătatea nord-estică a străzii Cocorilor la numărul 40F, delimitată de proprietăți private în partea nordică și sudică și de alee de interes local în partea nordică, estică și vestică.

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

UTR Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

-*funcțiune predominantă*: funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

-*indici urbanistici* : POT maxim = 35% , CUT maxim = 0,9

-*retragere 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 ament 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 față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerca 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 față de limitele laterale și posterioare* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0.60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBALE

Calcea 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

ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile (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. (d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii. (e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *amplasarea construcției pe parcelă*: locuința unifamilială va fi amplasată în retragere de 3m față de limita de proprietate nordică, minim 5,29m față de limita de proprietate sudică și minim 8,48 m față de limita de proprietate estică. Adiacent locuinței, pe limita de proprietate nordică este amplasat un garaj auto, cu Hmax 2,8m;

- *circulații și accese*: din alee de interes local (nr. cad. 343352);

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de parcare în spațiu specializat (garaj);

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Cocorilor;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.06.2021 și a verificării în ședința operativă din 25.06.2021 a completărilor depuse sub nr. 369598/433/15.06.2021, se avizează favorabil Plan urbanistic de detaliu.

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

Aleea de interes local din care se realizează accesul pe parcelă, înscrisă în CF nr. 343352, nr. cad. 343352, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.

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. 484 din 18.02.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice cu certificatul de urbanism nr. 2741 din 26.06.2019.

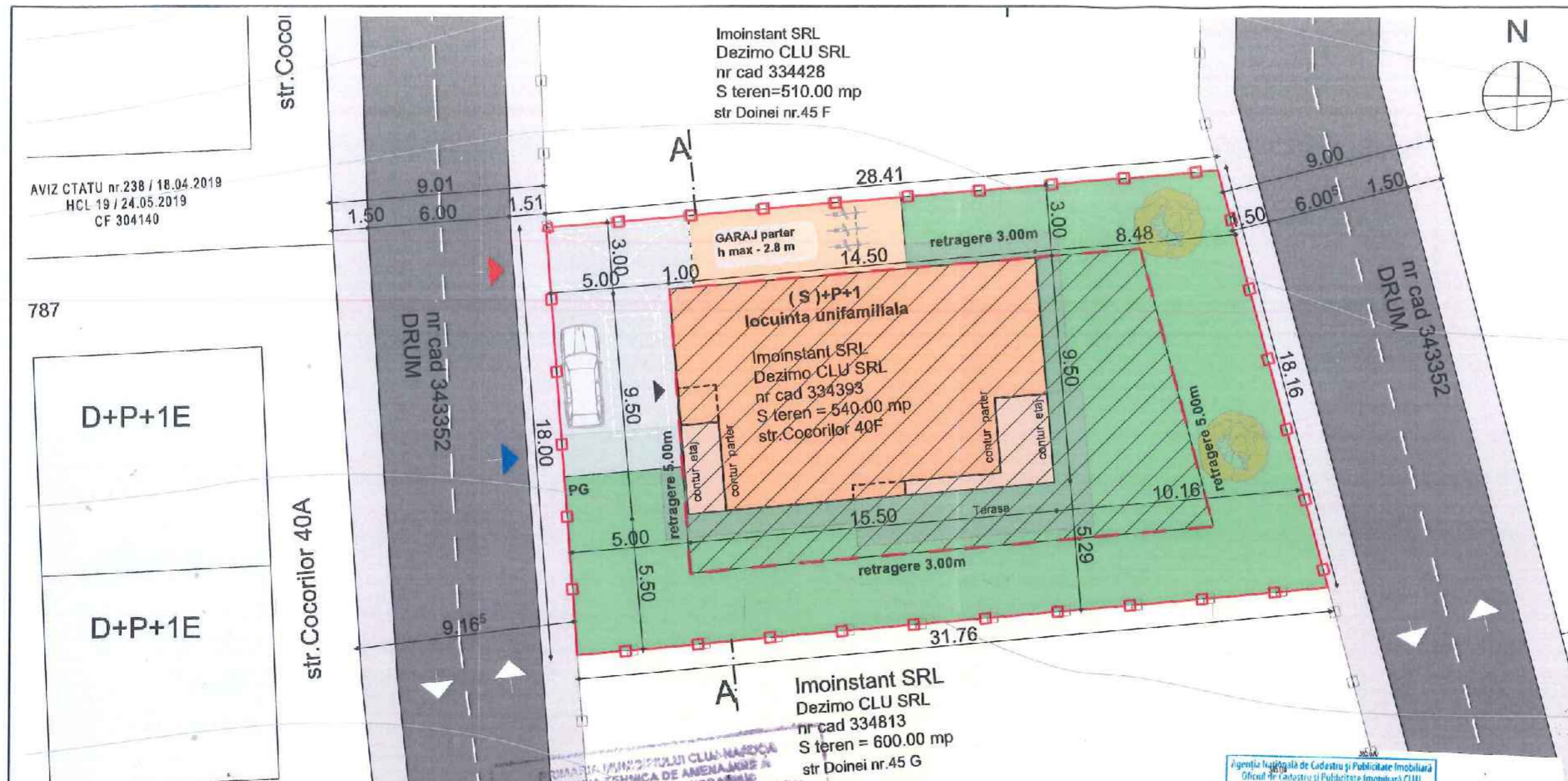
Arhitect Șef,
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



- LEGENDA**
- Limite de proprietate amplasament studiat
 - constructii vecine
 - teren destinatie drum finalizat extindere retele editare PV 472500 din 29.09.2020
 - imobil propus (S)+P+E
 - suprafata edificabila
 - retrageri propuse
 - teren amenajat - zona verde
 - circulatii auto / pietonale / terasa
- PG** punct gospodaresc, colectare selectiva
- ▶ acces auto
 - ▶ acces pietonal
 - ▶ acces imobil
- vegetatie inalta propusa - 2 pomi fructiferi (cires sau similar)

INDICATORI URBANISTICI
 conf PUG mun. Cluj-Napoca
 UTR - Lir : locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural

POT max = 35 %
 CUT max = 0,9
 Regim de inaltime (S)+P+1E

Retrageri:
 - retragere de la aliniament 5,00 m
 - retragere laterala limita Nord min. 3,00 m
 - retragere laterala limita Sud min. 3,00 m
 Nr. locuri de parcare: 1 loc in garaj + 1 amenajat pe teren

Sc POT = 127mp+27mp = 154 mp
 Sc CUT = 127mp+27mp+131mp = 285 mp

POT_{propus} = 154 / 540 * 100 = 28.51%
 CUT_{propus} = 285 / 540 = 0.53

BILANT TERITORIAL PROPUIS			
S teren	540,00 mp	100,00%	
S construit	184,00 mp	28,51%	
S verde/amenajat	262,00 mp	48,51%	
S totala/terasa	124,00 mp	22,98%	

Obiectivul:
 PUD - Construire locuinta unifamiliala, imprejurire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, organizare santier

Amplasament:
 str. COCORILOR 40F
 mun. Cluj-Napoca

Investitor:
 Dezimo CLU SRL
 Imoiinstant SRL

PROIECTANT GENERAL
 S.C. ARCHITECTURE FOR HUMANS S.R.L.
 Craiova, judetul Bihor
 Tel/Fax: 0757 185 409
 www.architecture-for-humans.com; email: canvas@people.ro; email: canvas@people@gmail.com
 05/09/2016; CUI: 38894286; Banca: Transilvania Cluj

PROIECTANT DE SPECIALITATE
 S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
 Tel/Fax: 0757 798 706
 Cluj - Napoca

P. specialitate arh.urb. Corina MOLDOVAN
 Proiectat arh.urb. Ciprien SECARA
 Desenat arh.urb. Ciprien SECARA

Faza: **PUD**

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Corina Ileana A. MOLDOVAN
 arhitect-urbanist
 D.E.

Denumire plansa:
 Reglementari urbanistice - Plan mobilar urbanistica

Plansa nr. **U - 02**

Scara **1:200** Format **420X297 mm**

Data **08.2021** Nr. proiect **12/2019**

Parcela (CF 334393)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D (i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
70	589272.897	391863.567	17.683
73	589255.266	391864.919	31.761
74	589258.121	391896.551	18.159
71	589275.663	391891.856	28.408
72	589273.216	391863.554	0.319

S (CF 334393) = 539.93mp P = 96.330m

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Cluj
 Nr. de inregistrare: 46592, data: 22.08.2019
 Receptiostat
 Mara MOLNAR
 consilier cadastru
 (prenumele si numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptiostat este valabil insozit de procesul verbal de receptie nr. 2763 / data 28.08.2019



AVIZ CTATU nr.238 / 18.04.2019
 HCL 19 / 24.05.2019
 CF 304140

787

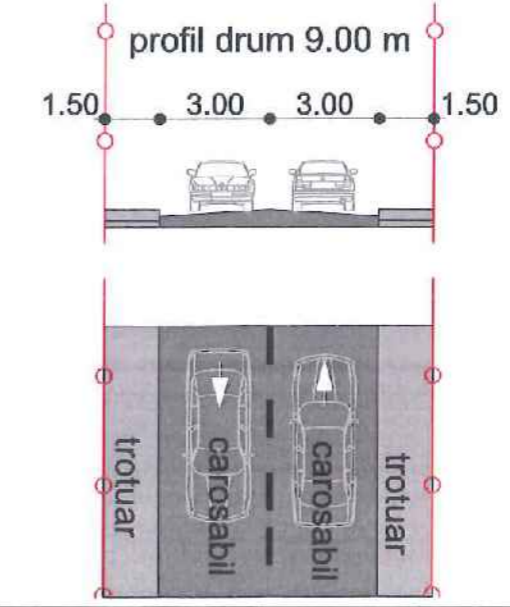
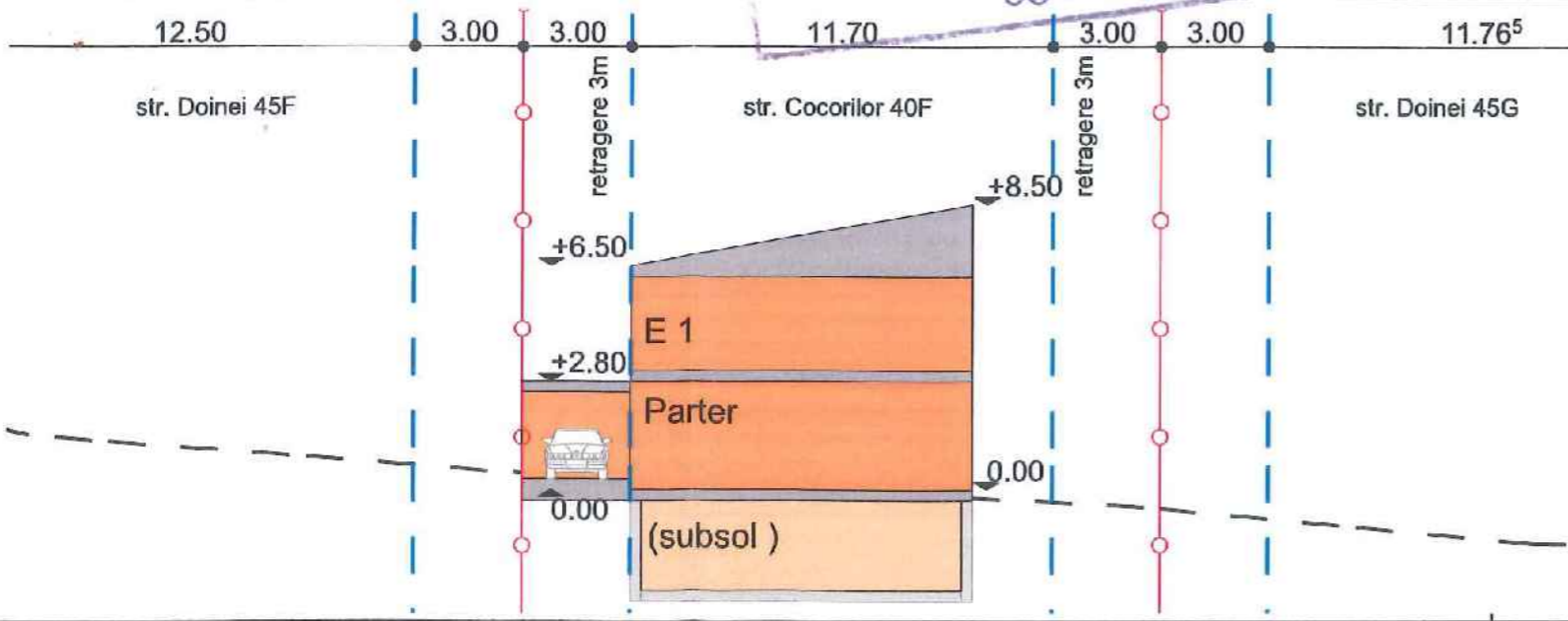
D+P+1E

D+P+1E

AVIZ CTATU nr.725 / 06.08.2018
 HCL : 66 / 05.03.2019

COMANIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM
 HCL nr. 588 din 2.03.2021
 VIZAT
 nr. 74 din 03.07.2021

PROFIL A-A sc. 1:200



P.U.D. – Construire locuință unifamilială (S)+P+E
str. Cocorilor nr. 40F
Nr. 453602/05.08.2021
(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** : S.C. DEZIMO CLU S.R.L. și S.C. IMOINSTANT S.R.L.
- **Proiectant general** : S.C. ARCHITECTURE FOR HUMANS S.R.L.
- **Proiectant de specialitate** : S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 303511, 369598/2021

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 – str. Cocorilor nr. 40F

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

- **Certificat de urbanism nr. 484/18.02.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 74/06.07.2021**

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. 303511, 369598/2021

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

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 dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 22.05.2020 și 15.06.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 Monitorul de Cluj din 16.12.2019.

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 22.05.2020 - ora 11 și 15.06.2021 - ora 10

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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 22.05.2020 - ora 11 și 15.06.2021 - ora 10

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 :

- Mihăiescu Andrei -
- S.C. NAPOCA REGAL S.R.L. - str. Giordano Bruno nr. 33

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 22.05.2020 și 15.06.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării - arh. Secară Ciprian.

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