

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
amenajări exterioare și schimbare de destinație din locuință unifamilială în grădiniță,
strada Dornei nr. 1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – amenajări
exterioare și schimbare de destinație din locuință unifamilială în grădiniță, strada Dornei nr. 1- proiect
din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.447079/1/3.09.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca,
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 447208 din 3.09.2019 al Direcției Generale de Urbanism și
al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – amenajări
exterioare și schimbare de destinație din locuință unifamilială în grădiniță, strada Dornei nr. 1,
proprietarul: CHERTES FLAVIU COSMIN pentru investitorul Asociația MINOKIDS;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 657 din 17.07.2019 și avizele organismelor teritoriale
interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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 – amenajări exterioare și schimbare de destinație din
locuință unifamilială în grădiniță, strada Dornei nr. 1, proprietarul: CHERTES FLAVIU
COSMIN pentru investitorul Asociația MINOKIDS, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- modul de ocupare al parcelei, amenajările exterioare - zona curții de recreație, zona
instalațiilor sportive, zonă verde/grădină cu flori;
- circulațiile și accesele: din str. Călărașilor peste imobilele cu nr. topo 8830/2, 8830/3;
- staționarea autovehiculelor: staționarea auto - în spații specializate dispuse la subsol și
locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Călărașilor.

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 Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Rosca



Ca urmare a cererii adresate de **ASOCIAȚIA MINOKIDS** cu sediul în Cluj-Napoca, str. Lăpușului, nr.20, înregistrată sub nr. 133520/433 din 07.03.2019, 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. 657 AVIZ din 17.07.2019

pentru P.U.D. - Amenajari exterioare și schimbare de destinație din locuință unifamilială în grădiniță, str. Dornei, nr. 1

generat de imobilul cu nr.cad. 292671, 292671-C1

Inițiator: Asociația MINOKIDS

Proiectant: S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 468 mp, parcelă de colț, situată la intersecția str. Dornei și str. Călărașilor, pe frontul nord-vestic al străzii Călărașilor și frontul sudic al str. Dornei, delimitată de parcela cu fond construit în partea vestică.

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

- **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+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%, 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.

(d) 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:

Prin P.U.D se reglementează modul de ocupare al parcelei, amenajările exterioare - zona curții de recreație, zona instalațiilor sportive, zonă verde /grădină cu flori;

Circulațiile și accesele: din str. Călărașilor peste imobilele cu nr. topo 8830/2, 8830/3;

Staționarea vehiculelor: staționarea auto - în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;

Echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Călărașilor;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.05.2019 și a verificărilor din ședința operativă din 24.05.2019 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. 4784 din 13.11.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan



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

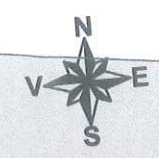


Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3437547 din 29.07.2019

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

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1 : 200
Intravilan
Cluj-Napoca, str. Dornei, nr. 1, Jud. Cluj

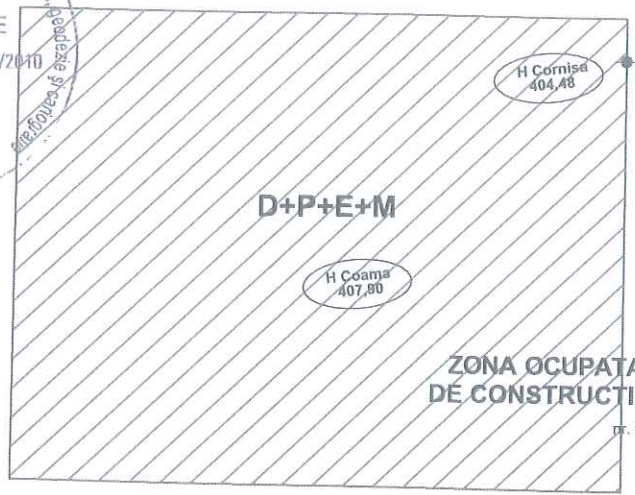
U.A.T. Cluj-Napoca
Carte funciara 292671, Nr. CAD.292671
Sistem de proiectie Stereografic 1970 .
Sistem de cote Marea Neagra 1975 .



ZONA INSTALATII SPORTIVE
TRAMBULINA 37.89

ZONA CURTE DE RECREATIE

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-CJ-F Nr. 0047/2010
VIORIEL GABOR
CATEGORIA B



Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 535 / data 19.02.2019

TODEREAŢ GAVRIL-IOAN
Cluj-Napoca, Cluj, str. Calarasilor, nr.16

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI DE URBANISM
HCL nr. 665 din 10.09.2019
VIZAT
Anexa nr. 657 din 17.07.2019

Centra Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ
nr. de inregistrare 11450 data 23.01.2019
Receptionat
Mihai Konradi
Consilier Cadastru
(semnarea si pusele consilierului / inspectorului)

- LEGENDA**
- ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
 - CONSTRUCTIE EXISTENTA - LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+E
 - CONTUR SUBSOL EXISTENT
 - ACCES AUTO INCINTA
 - ACCES PIETONAL INCINTA
 - ACCES PIETONAL IMOBIL
 - TERASA PE SOL NEACOPERITA
 - ALEI PIETONALE
 - ALEI AUTO
 - PUNCT GOSPODARESC
 - SPATII VERZI
 - DALE INIERBATE
 - GRADINA FLORI
 - PLANTATIE MEDIE SI INALATA

INDICII TEHNICO URBANISTICI

S teren studiat=468 m²
proprietate privata CHERTES FLAVIU COSMIN
C.F. NR.292671, NR.CAD.29267, 292671-CI

S construita imobil=128.00 m²
S desfasurata imobil=384.00 m²
S utila imobil= 345.00 m²

P.O.T.existent=27.35% -SE PASTREAZA, NU SE MODIFICA

Regim de inaltime existent S+P+IE

Nr. garaje existente=2 (S u=49.05 m²)
Necesar parcaje auto - Su 345 m² / 200 = 1.73 locuri parcare
Necesar parcaje biciclete - Su 345 m² / 100 = 3.45 locuri parcare

Nr.copii- 4 grupe- 48 copii
Nr.angajati- 6

C.U.T.existent=0.72 -SE PASTREAZA, NU SE MODIFICA

Bilant teritorial	EXISTENT/PROPOS		Parcela(t)	C _c
	mp	%		
S. teren studiat	468.00	100%		
S. construita	128.00	27.35%		
S. circulatii auto / parcare	-	-		
S. circulatii pietonale / terase	85.00	18.15%		
S. spatii verzi	255.00	54.50%		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	587297.98	391666.89	37.893
2	587293.61	391704.53	1.385
3	587292.27	391704.88	21.443
4	587281.53	391686.32	2.848
5	587279.95	391683.95	18.361
6	587281.45	391665.65	16.576

S(t)=468.47mp P=98.507m
Beneficiar : CHERTES FLAVIU COSMIN

Verificator :	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat
Proiectant	Arh. Toader Loredana	[Signature]		Beneficiar: CHERTES FLAVIU COSMIN Investitor: ASOCIATIA MINOKIDS str.Lapusului, nr.20, Jud.Cluj,mun.Cluj Napoca
Proiectat	Arh.Nicula Sonia	[Signature]		Denumirea lucrarii: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU-AMENAJARI EXTERIOARE (ORGANIZAREA OCUPARII PARCELI) SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA IN GRADINITA loc.Cluj-Napoca,jud.Cluj, str.Dornei, nr.1
Desenat	Arh.Toader Loredana	[Signature]		Denumire Plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Verificator: [Signature]
Numele: [Signature]
Semnatura: [Signature]

CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.
str. Niviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca

CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.
ROMANIA

Arh.Toader Loredana
Arh.Nicula Sonia

Data: 2019
Scara: 1 : 200

PR.NR. 30/2019
Faza: P.U.D.
Plansa: A02

P.U.D. – Amenajări exterioare și schimbare de destinație din locuință unifamilială în grădiniță str. Dornei nr. 1

Nr. 382364/25.07.2019

(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)
- **Proprietar** : CHERTES FLAVIU-COSMIN
- **Investitor** : ASOCIAȚIA MINOKIDS
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 133520/07.03.2019

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 – Amenajări exterioare și schimbare de destinație din locuință unifamilială în grădiniță – str. Dornei nr. 1

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

- **Certificat de urbanism nr. 4784/13.11.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 657/17.07.2019**

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. 133520/07.03.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 11.03.2019

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 02.05.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 02-03.03.2019

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei, în data de 02.05.2019, ora 11:30.

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 Siclă în data de 02.05.2019, ora 11:30.

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 :

- Todorean Gavril Ioan – str. Călărașilor nr. 16
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 02.05.2019 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

2 ex.

/ Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

