

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Câmpului nr. 119

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Câmpului nr. 119 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 150018/1/10.03.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 150098/433/10.03.2020 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. Câmpului nr. 119, beneficiară: S.C. DENNVER COMIMPEX S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1256 din 30.12.2019 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 cu modificările și completările ulterioare;

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, str. Câmpului nr. 119, beneficiară: S.C. DENNVER COMIMPEX S.R.L., nr. cad. 273552.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: minim 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 65 m;
- *distanța între clădiri*: minim 16 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada Câmpului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol, două pentru locuința propusă, două pentru locuința existentă;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Câmpului.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Câmpului va fi dezmembrată din parcela inițială, va fi înscrisă în CF cu titlul de "drum" și va fi întreținută ca spațiu verde (cu dale în dreptul accesului) până la modernizarea străzii Câmpului la profilul reglementat prin P.U.G.

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



ARHITECT-ȘEF



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DENNVER COMIMPEX S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpului nr. 84-86, înregistrată sub nr. 570956 din 5.11.2019, 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. 1256 AVIZ din 30.12.2019

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Câmpului nr. 119

generat de imobilul cu nr. cad. 273552

Inițiatori: S.C. DENNVER COMIMPEX S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Daniela Maria D. T. Tămaș

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 2.031 mp, situată pe frontul estic al străzii Câmpului, delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea sudică și nordică, respectiv limita cadastrală cu Pârâul Popii în partea estică.

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:** zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și suprafața de 250-1200 mp).
- **regim de construire:** regim de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).
- **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:** locuințe, alte utilizări admise: P.O.T max. = 35% C.U.T max. = 0,9 ADC/mp
- **retragere minimă 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 față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. 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 minimă față de limitele laterale:** pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție

ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută 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. 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 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. 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

- *retragere minimă față de limitele posterioare*: 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: minim 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 65 m;
- *distanța între clădiri*: minim 16 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada Câmpului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol, două pentru locuința propusă, două pentru locuința existentă;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Câmpului.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Câmpului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, H.C.L. nr.737 din 18.07.2017 și va fi întreținută ca și spațiu verde până la modernizarea străzii Câmpului la profilul reglementat prin P.U.G.*

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

Pentru documentația P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Câmpului nr. 119 s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 174/3.04.2019 în baza Certificatului de urbanism nr. 3748 din 1.08.2017. În urma ședinței operative a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 7.11.2019 se reavizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. 4098 din 25.09.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca emis în aceleași condiții urbanistice sa și Certificatului de urbanism nr. 3748 din 1.08.2017.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

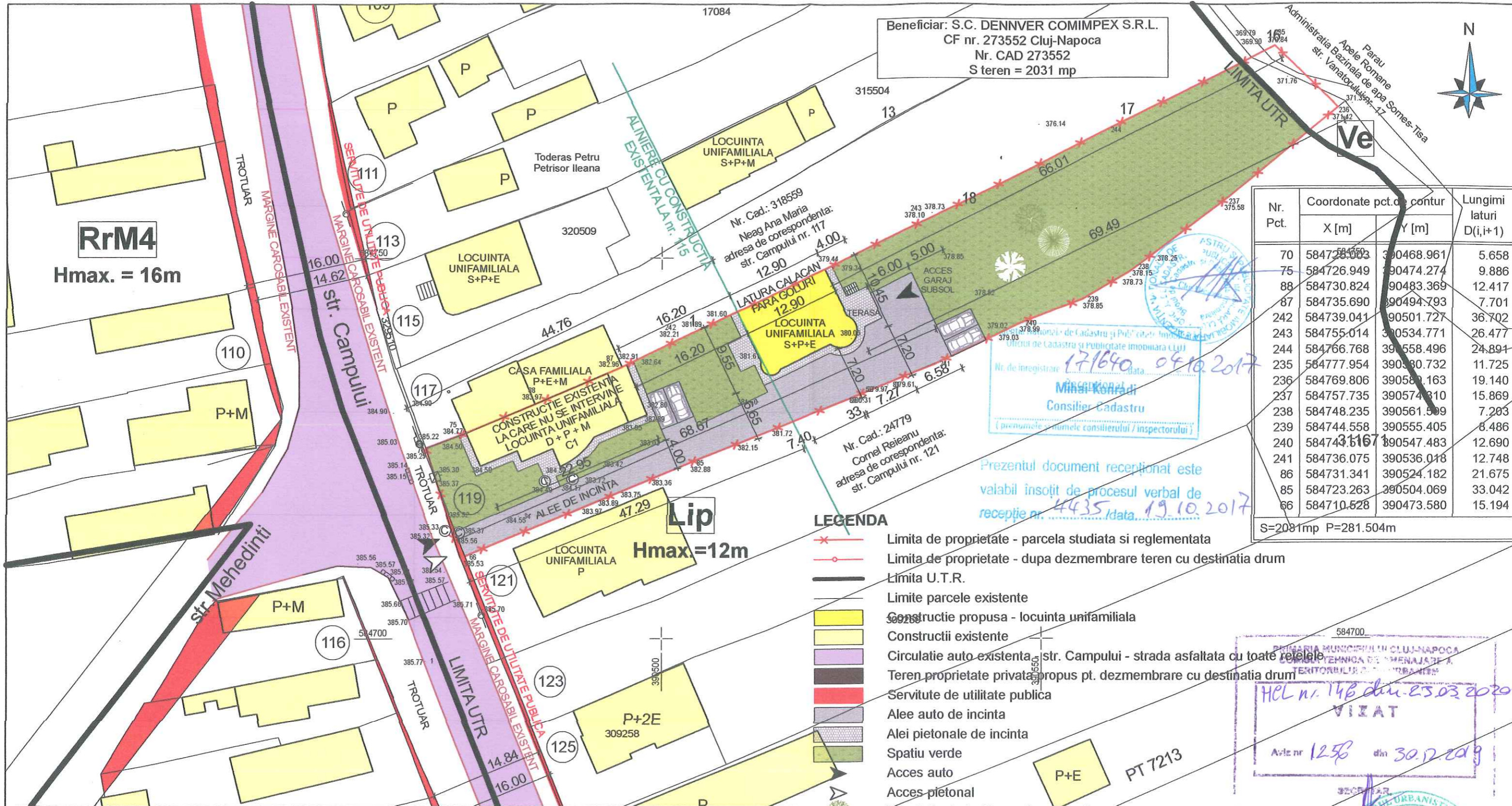
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.,
Consilier, arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4700827 din 10.01.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

5



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
70	584725.003	390468.961	5.658
75	584726.949	390474.274	9.886
88	584730.824	390483.369	12.417
87	584735.690	390494.793	7.701
242	584739.041	390501.727	36.702
243	584755.014	390534.771	26.477
244	584766.768	390558.496	24.891
235	584777.954	390580.732	11.725
236	584769.806	390580.163	19.140
237	584757.735	390574.310	15.869
238	584748.235	390561.509	7.203
239	584744.558	390555.405	8.486
240	584743.5167	390547.483	12.690
241	584736.075	390536.018	12.748
86	584731.341	390524.182	21.675
85	584723.263	390504.069	33.042
66	584710.528	390473.580	15.194

Beneficiar: S.C. DENNVER COMIMPEX S.R.L.
 CF nr. 273552 Cluj-Napoca
 Nr. CAD 273552
 S teren = 2031 mp

Prezentul document receptionat este
 valabil insoit de procesul verbal de
 receptie nr. 4435/data 19.10.2017

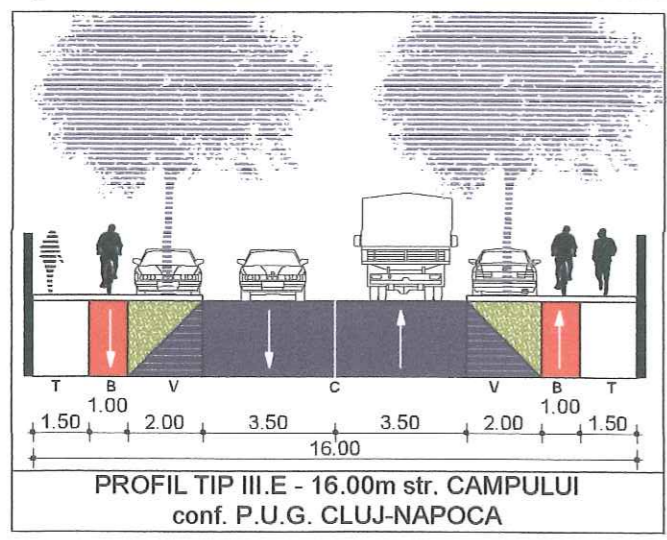
171640 09.10.2017
 Mihail Konradi
 Consilier Cadastru

- LEGENDA**
- Limita de proprietate - parcela studiata si reglementata
 - Limita de proprietate - dupa dezmembrare teren cu destinatia drum
 - Limita U.T.R.
 - Limite parcele existente
 - Constructie propusa - locuinta unifamiliala
 - Constructii existente
 - Circulatie auto existenta - str. Campului - strada asfaltata cu toate retelele
 - Teren proprietate privata propus pt. dezmembrare cu destinatia drum
 - Servitute de utilitate publica
 - Alei auto de incinta
 - Alei pietonale de incinta
 - Spatiu verde
 - Acces auto
 - Acces pietonal
 - Vegetatie de inaltime mica si medie propusa

- ZONIFICARE**
- Lip** Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic
 - RrM4** Parcelar riveran arterelor de importanta locala, destinat restructurarii
Zona mixta cu regim de construire deschis
 - Ve** Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

584700
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICA DE ÎNCHINĂȚĂRI ȘI
 TERITORIALIZĂRI
 HCL nr. 146 din 25.03.2020
 VIZAT
 Aviz nr 1256 din 30.12.2019

SECRETAR
 DANIELA MARIA D. T. TAMAS
 arhitect diplomat
 D.21 E



BILANT TERITORIAL		Existent mp	%	Propus mp	%
1	Teren constructii	2031	100	2027,55	100
2	Teren proprietate privata propus pt. dezmembrare cu destinatia drum	--	--	3,45	0.17
3	Zona constructii	133	6.55	262,40	12.95
4	Alei/ parcuri (carosabile si pietonale)	100,60	4.95	680,15	33.55
5	Zona verde	1797,40	88.50	1085	53.33

POT maxim admis = 35%
 POT existent = 6,55%
 POT propus total = 15%

CUT maxim admis = 0.9
 CUT existent = 0.13
 CUT propus total = 0.4

Acest proiect si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, modificate, reproduse sau utilizate partial sau in intregime decat cu acordul scris al S.C. ARHIDOM S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

PROIECTANT GENERAL: **S.C. Arhidom S.R.L.**
 CLUJ-NAPOCA, str. Macesului nr 19C, tel: 0364 146 205

BENEFICIAR: S.C. DENNVER COMIMPEX S.R.L.
 jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

SEF PROIECT	arh. Daniela Tamas	Data:	01.2019	Nr. pr:	97/2017
PROIECTAT	arh. Daniela Tamas	Scara:	1:500	Faza:	P.U.D.
DESENAT	arh. Daniela Tamas				U.04

REGLEMENTARI URBANISTICE

P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E
str. Câmpului nr. 119
Nr. 39289/21.01.2020
(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** : S.C. DENNVER COMIMPEX S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 16386/10.01.2019

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 – str. Câmpului nr. 119

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

- **Certificat de urbanism nr. 4089/25.09.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1256/30.12.2019**

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. 16386/10.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.05.2018

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 19.03.2019

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\Sedințe

7

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 05.06.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 19.03.2019 - ora 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 19.03.2019 - ora 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 :

- Neag Ana Maria – str. Câmpului nr. 117
- Reieanu Cornel – str. Câmpului nr. 121
- Administrația Bazinală de Apă Someș - Tisa – str. Vânătorului nr. 17

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 19.03.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Daniela Tămaș.

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**

8