

1-7 p. 21/24.05.2019

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială P+E,
str. Dealul Fânațelor nr. 12A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială P+E, str. Dealul Fânațelor nr. 12A. - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 94446 din 21.03.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială P+E, str. Dealul Fânațelor nr. 12A, beneficiar Corha Cristian Vișinel;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 1255 din 28.01.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială P+E, str. Dealul Fânațelor nr. 12A, beneficiar: Corha Cristian Vișinel, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita posterioară – 6 m;
- retragerea minimă față de limita laterală estică – 3 m;
- circulațiile auto și pietonale: din str. Dealul Fânațelor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Dealul Fânațelor.

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 Roșca



REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială P+E,
str. Dealul Fânațelor nr. 12A

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E, str. Dealul Fânațelor nr. 12A.

Documentația a fost întocmită de S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L., la comanda beneficiarului Corha Cristian Vișinel, pe o parcelă de teren proprietate privată cu suprafața de 400 mp, situată pe frontul sudic al străzii Dealul Fânațelor, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, și sudică și încadrată conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Tema de proiectare prevede construirea unei locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+E. Întrucât caracteristicile parcelei nu întrunesc condițiile de construibilitate conform Art. 4 din Regulamentul de urbanism aferent UTR Liu, autorizarea construirii este condiționată de elaborarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, respectiv:

- retragerea minimă față de limita posterioară – 6 m;
- retragerea minimă față de limita laterală estică – 3 m;
- circulațiile auto și pietonale: din str. Dealul Fânațelor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Dealul Fânațelor.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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. 1255 din 28.01.2019.

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.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construire locuință unifamilială P+E susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 20. MAI. 2019

Semnătura:



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Corha Cristian Vișinel**, cu domiciliul în jud. Sălaj, loc. Cuzaplac, satul Tămașa, înregistrată sub nr. 497069/43/2018 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. 125 AVIZ din 28.01.2019

pentru **P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E - str. Dealul Fânațelor f.n**
generat de imobilul cu nr. Cad. 321853

Inițiator: **Corha Cristian Vișinel**

Proiectant: **S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Anca Andreia N. Șelariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 400mp delimitată de parcele cu fond construit (locuințe familiale) în partea de sud și est și str. Dealul Fânațelor în partea de nord și vest.

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

- UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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) și de 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).

-*regim de construire*: izolat

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

-*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. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea 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, pe 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea minimă față de limita posterioară – 6 m;
- retragerea minimă față de limita laterală estică – 3 m;
- circulațiile auto și pietonale: din str. Dealul Fânașelor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Dealul Fânașelor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.12.2018** și a completărilor depuse și verificate în Comisia operativă din data de **18.01.2019** se avizează 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.

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. 201 din 25.01.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Giuban

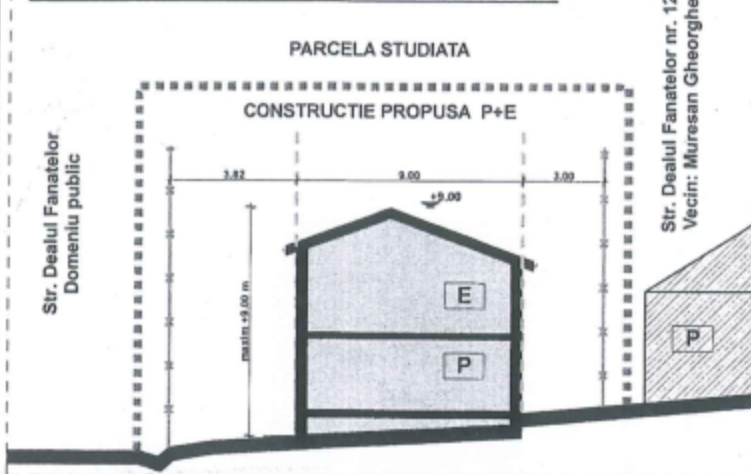
Șef Birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.,
Consilier Arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

4

SECTIUNE CARACTERISTICA A - A SCARA 1:200



INDICI URBANISTICI:

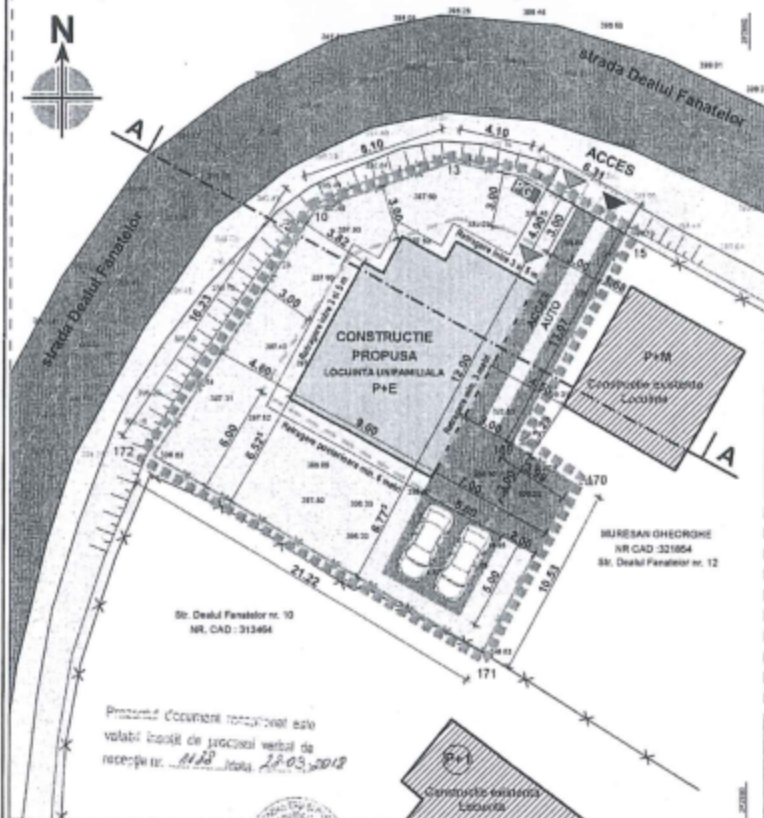
Conform incadrării în PUG:
 UTR = Liu- zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Construcție propusă : Locuința unifamilială

Suprafața teren = 400,00 mp
 Suprafața construită existentă = 0,00 mp
 Suprafața construită propusă = 100,00 mp (25,00 %)
 Suprafața constr. desfăș. propusă = 200,00 mp
 Suprafața spațiilor verzi = min. 177,00 mp (44,25 %)

POT existent = 0,00 % CUT existent = 0,0
 POT max. admis = 35 % CUT max. admis = 0,9
 POT propus = 25,00 % CUT propus = 0,50

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE



Regim de înălțime existent : -

Regim de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Regim de înălțime propus : P + 1 E

Înălțime maximă propusă = 9 metri la coama.

Număr de locuri de parcare propuse : 2 loc

LEGENDA :

- ▭ LIMITA ZONEI STUDIATE
- ▭ LIMITA PARCELEI STUDIATE
- ▭ LIMITE PARCELE EXISTENTE
- ▭ CONSTRUCTE EXISTENTE
- ▭ CONSTRUCTIE PROPUSA
- ▭ RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- ▭ SPATIU VERDE / TEREN LIBER
- ▭ CIRCULATI AUTO
- ▭ CIRCULATI PIETONALE
- ▭ TALUZ
- ▭ ACCES AUTO / PIETONAL
- ▭ PG PUNCT GOSPODARESC

BILANT TERITORIAL / SPECIFICARE:	EXISTENT		PROPUS	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
Suprafata parcelei studiate	400,00	100,00	400,00	100,00 %
Suprafata construita	0,00	0,00	100,00	max. 25,00 %
Suprafata sp. verzi / teren liber	400,00	100,00	177,00	min. 44,25 %
Suprafata pavata / alei circulati	0,00	0,00	123,00	max. 30,75 %
TOTAL	400,00	100,00	400,00	100,00 %

VERIFICATOR				
NUME	SEMNATURA	DISFERAT / EXPERTIZA NR.	GERINTA:	
PROIECTANT:				
 SAA SELART PROJECT Telefon: +40 753 006 425 E-mail: selart@selartproject.com Adresa: Juc. Cluj, Str. Cluj-Strada, nr. 17, et. 4, 3A		BENEFICIAR: CORNIA CRISTIAN VISNEL SI SOTIA CORNIA ALINA ADRESA OBIECTIV: STR. DEALUL FANATELOR, FN. CAD.321823, MUN. CLUJ NAPOCA, JUD. CLUJ		
SPECIFICATIE		NUME:	SEMNATURA:	SCARA:
SEF PROIECT		ARN ANCA A. SELARIU		1:200
PROIECTAT		ARN ANCA A. SELARIU		TITLU PROIECT
DEZENAT		ARN BOGDAN A. REVNIC		ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI AUTORIZAREA EXECUTARI LUCRARILOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
				FAZA:
				P.U.D.
				TITLU PLANSA
				REGLEMENTARI URBANISTICE
				PLANSA NR. 03
				DATA: 06.2018

PROIECTANT

NO.	Coordonata pol. de start	Coordonata pol. de sfarsit	lungime
NO.	X (m)	Y (m)	(m)
10	590334,556002	322448,423302	16,22
11	590344,115020	322451,349702	2,10
12	590369,763490	322455,253802	5,10
13	590387,320300	322459,157902	6,35
14	590394,846002	322474,719300	13,07
15	590399,398500	322469,207402	2,09
16	590322,144000	322471,872802	29,22
17	590241,977000	322466,434402	22,02

42491 3.03.18
 ARNAL Muresan
 Consilier Constructii
 (Stampa profesionala)

14.06.2018



P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E
str. Dealul Fânațelor nr. 12A
Nr. 94446/20.02.2019
(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)
- **Inițiator** : CORHA CRISTIAN-VIȘINEL și CORHA ALINA-CORINA
- **Proiectant** : S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 497069/22.10.2018

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 P+E – str. Dealul Fânațelor nr. 12A

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

- **Certificat de urbanism nr. 201/25.01.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1255/28.01.2019**

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. 497069/22.10.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.10.2018

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 P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2018

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 19.02.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2018, 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 11.12.2018, 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 :

- Iacob Viorel – str. Dealul Fânațelor nr. 10B
- Mureșan Gheorghe – str. Dealul Fânațelor nr. 12

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 11.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Anca Șelariu.

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