

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 Rosca



Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Corha Cristian Vișinel**, cu domiciliul în jud. Sălaj, loc. Cuzaplac, satul Tămașa, str. Principală nr. 102, 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. 1251 **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 parcelar de tip urban

-*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 (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 supratere (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* : 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 parcare 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, cu 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.primariaclužnapoca.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 Fânațelor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Dealul Fânațelor.

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 Ciuban

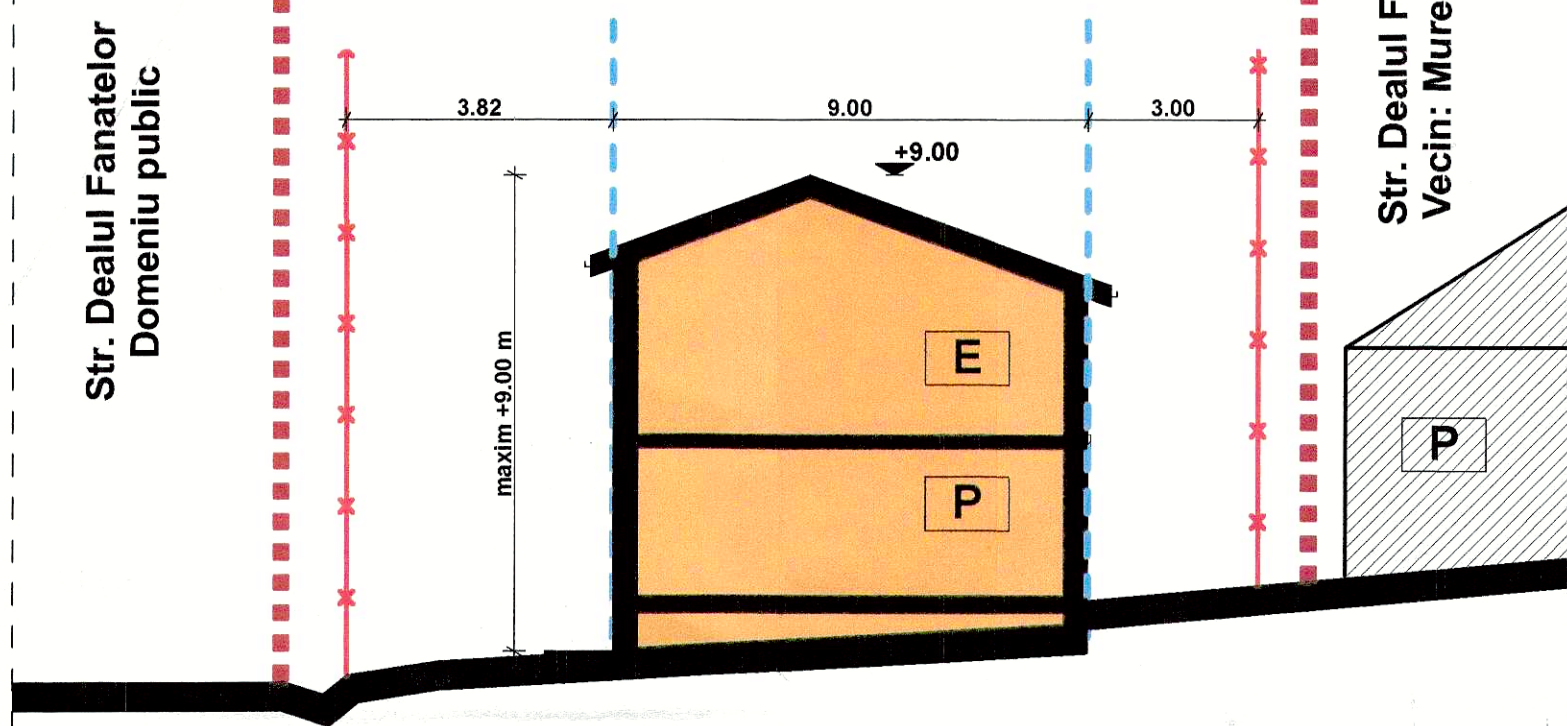
Șef Birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

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

SCARA 1:200

CONSTRUCTIE PROPUSA P+E



strada Dealul Fanatelor

strada Dealul Fanatelor

ACCES 6.31

CONSTRUCTIE PROPUSA
LOCUINTA UNIFAMILIALA
P+E

Retragere intre 3 si 5 m

Retragere min. 3 metri

Retragere posteroara min. 6 metri

ACCES AUTO 13.07

P+M
Construcție existentă
Locuință

P+1
Construcție existentă
Locuință

MURESAN GHEORGHE
NR CAD :321854
Str. Dealul Fanatelor nr. 12

Str. Dealul Fanatelor nr. 10
NR. CAD : 313464

Prozentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 1138 / data 28.03.2018

Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 1128 / data 28.03.2018

Agencia Nacional de Caras y Sealos Interiores
Comando de la Policia de la Provincia de Mendoza (CPLP)
42491 Date: 8-03-18
Receptional
Mihai Konradi
Consiliul Carasului
(Comandamentul de Caras / Inspectoratul)

Parcela(1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	592352.564000	392848.603000	16.23
13	592366.111000	392857.549000	8.10
14	592368.745800	392865.203800	4.10
15	592367.895300	392869.212300	6.31
169	592364.846000	392874.739000	13.07
170	592353.346000	392868.527000	3.99
171	592351.174000	392871.872000	10.53
172	592341.878000	392866.934000	21.22
S(1)=400.01mp P=83.54m			

Conform incadrării în PUG:

UTR = Litu - zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Constructie propusa : Locuinta unifamiliala

Suprafata teren	= 400,00 mp
Suprafata construita existenta	= 0,00 mp
Suprafata construita propusa	= 100,00 mp (25.00 %)
Suprafata constr. desfas. propusa	= 200,00 mp
Suprafata spatii verzi	= min. 177,00 mp (44.25 %)

POT existent = 0,00 %

POT max. admis = 35 %

POT propus = 25.00 %

CUT existent = 0,0

CUT max. admis = 0,9

CUT propus = 0,50

Regim de inaltime existent : -

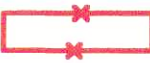
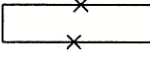
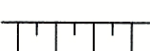
Regim de inaltime maxim admis este de trei niveluri supratere.

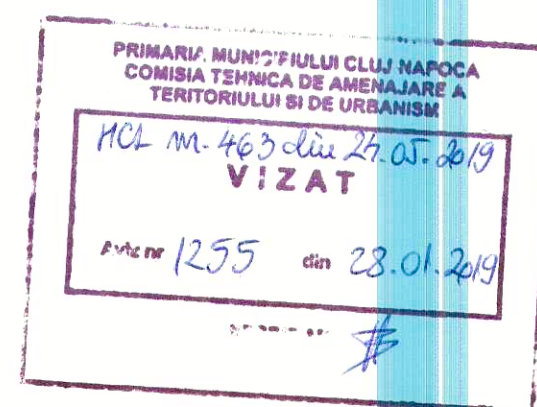
Regim de inaltimè propus : P + 1E

Inaltime maxima propusa = 9 metri la coama.

Numar de locuri de parcare propuse : 2 loc

LEGENDA :

- | | |
|---|------------------------------|
|  | LIMITA ZONEI STUDIATE |
|  | LIMITA PARCELEI STUDIATE |
|  | LIMITE PARCELE EXISTENTE |
|  | CONSTRUCTII EXISTENTE |
|  | CONSTRUCTIE PROPUASA |
|  | RETRAGERI MINIME OBLIGATORII |
|  | SPATIU VERDE / TEREN LIBER |
|  | CIRCULATII AUTO |
|  | CIRCULATII PIETONALE |
|  | TALUZ |
|  | ACCES AUTO / PIETONAL |
|  | PUNCT GOSPODARESC |



BILANT TERITORIAL:	EXISTENT		PROPOS	
SPECIFICARE:	(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 circulatii	0,00	0,00	123,00	max. 30,75 %
TOTAL	400,00	100,00	400,00	100,00 %

ACEASTA DOCUMENTATIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTA, PUBLICATA, DISTRIBUITA FARA A AVEA IN PREALABIL ACORDUL IN SCRIS AL TITULARULUI CU DREPT DE AUTOR SI DE PROPRIETATE INTELCTUALA

VERIFICATOR	NUME:	SEMNATURA	REFERAT/ EXPERTIZA NR.	CERINTA

PROIECTANT:



Telefon : +40 755 800 425
E-mail: selartproiect@yahoo.com
Adresa: jud.Cluj, mun.Cluj Napoca

J24/1304/2016
CUJ: 36682430

lui, nr.75, et.4, 3A

Adresa: jud.Cluj, mun.Cluj Napoca, str. Frunzisului, nr.75, et.4, 3A

NOME:	SIGNATURA:	SCARA:
-------	------------	--------

BENEFICIAR:

**CORHA CRISTIAN VISINEL
SI SOTIA CORHA ALINA**

ADRESA OBJECTIV:

STR. DEALUL FANATELOR, FN., CAD:321853,
MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

PROJECT
NR.:

31/2018

SPECIFICATIE	NUME :	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA :
SEF PROIECT	ARH. ANCA A. ŞELARIU		1: 200	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA	P.U.D.
PROIECTAT si DESENAT	ARH. ANCA A. ŞELARIU		DATA:	TITLU PLANSA:	PLANSĂ
	ARH. BOGDAN A. REVNIC		06.2018	REGLEMENTARI URBANISTICE	NR.: 03

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 Siclă 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 dezbaterea 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

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

Data 11.12.2018 Ora 15.00

Documentații de urbanism					
1	347278 541705	S.C. Ascom Impex S.R.L	P.U.Z de restructurare	Str. Taberei	revenire
2	466880	S.C Gurghiu Energy S.R.L	P.U.D – construire imobil de birouri 2S+P+2E+R	str. Avram Iancu nr. 4	revenire
3	472756	Feșnic Teodor	P.U.D - etajare/restructurare corp C1	Str. Henri Barbuse nr.13	
4	473916	Ulian Szekely Dan	P.U.D – extindere și etajare locuință	Str. Remetea nr. 24A	
5	475036	S.C. Fan Courier Activ S.R.L	P.U.Z – dezvoltare zonă economică	Bvd. Muncii – latura nordică	
6	478606	Parohia Reformată	P.U.D – amenajări exterioare și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță	Str. Mureșului nr.5	
7	481812	Enache Mirela	P.U.D. Construire locuință colectivă cu funcțiuni mixte	Str. Erkel Ferenc nr.1	
8	484207	Zăpârțan Daniel	P.U.D. Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E	Str. Fânațelor nr. 13P	
9	487436	Bărbos Cristian	P.U.Z de urbanizare	Str. Frunzișului nr. 117	
10	489759	Solaris Real Estate Investments S.R.L	P.U.Z. Construire imobil mixt	Str. Someșului nr.46-48	
11	493732	Miclea Adriana	P.U.Z de urbanizare	Str. Valea Chintăului – latura sud-vestică	
12	497069	Corha Cristian	P.U.D construire locuință unifamilială	Str. Dealul Fânațelor f.n	
13	497620	Suarasan Paul	P.U.D – extindere imobil	Str. Arieșului nr.30	
14	497443	S.C. Buildit S.R.L	Constatarea urbanizării, P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 461/2011	str. Marin Sorescu	

Arhitect Șef, DANIEL POP

Anunț intenție elaborare PUZ-PUD

Beneficiar	Lucrare	Amplasament
Triebel Ana Maria	PUD-Imobil functiuni mixte	Str.G. Stephenson nr.9
Suărășan Paul Mihai	PUD-Extindere construcție existentă	Str.Ariesului nr. 30
Corha Cristian	PUD-Locuință unifamilială	Dealul Fănațelor
SC Axia Imob Invest SRL	PUZ-Imobil cu 6 apartamente	Str.Stefan Ruha fn
SC Doralex SRL	PUD-Imobil funcțiuni mixte , comerț servicii	Str.E. Quinet nr.1-3
SC Conexinstal SRL	PUD-Hală și birouri	Calea Baciului nr.1-3

Data afișării pe site: 26.10.2018

1. Documentațiile vor fi analizate în cadrul ședinței publice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, organizată în baza ordinei de zi aprobată, afișată pe site-ul instituției la secțiunea comunicate și pot fi consultate atât prin participarea la dezbateri, cât și pe panoul de afișaj de pe str. Moșilor nr.3, etaj 1 (vis-avis de cam.62)