

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Donath nr.190

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Donath nr.190, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 105288 /1/ 24.02.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 105378 din 24.02.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Donath nr.190., beneficiari: S.C. Forsale S.R.L., Vișan Alida-Maria, Levi Cristina-Anamaria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1155 din 25.11.2019 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. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Donath nr.190, beneficiari: S.C. Forsale S.R.L., Vișan Alida-Maria, Levi Cristina-Anamaria, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 319130.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitele laterale: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 6m;
- accesul auto și pietonal: din aleea Bucura;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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 general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



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 **Vișan Alida-Maria** cu domiciliul în Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 372443/433/2019 și a completărilor depuse sub nr. 480925/433/2019 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:

AVIZ
Nr. 1155 din 25.11.2019

pentru **P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E+R, str. Donath nr.190**

generat de imobilul cu nr. cadastral 319130

Inițiator: S.C. Forsale S.R.L., Vișan Alida-Maria, Levi Cristina-Anamaria

Proiectant: S.C. Endorfina Concept S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alida Maria N. V. Vișan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 663mp, situată pe latura nordică a aleii Bucura, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică.

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

Conform PUG parcela este încadrat în UTR Liu.

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 supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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. In 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

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

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limitele laterale: 3 m;*
- *retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;*
- *retragerea față de limita posterioară: min. 6m;*
- *accesul auto și pietonal: din aleea Bucura;*
- *staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;*
- *echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.10.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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. 3797 din 11.09.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

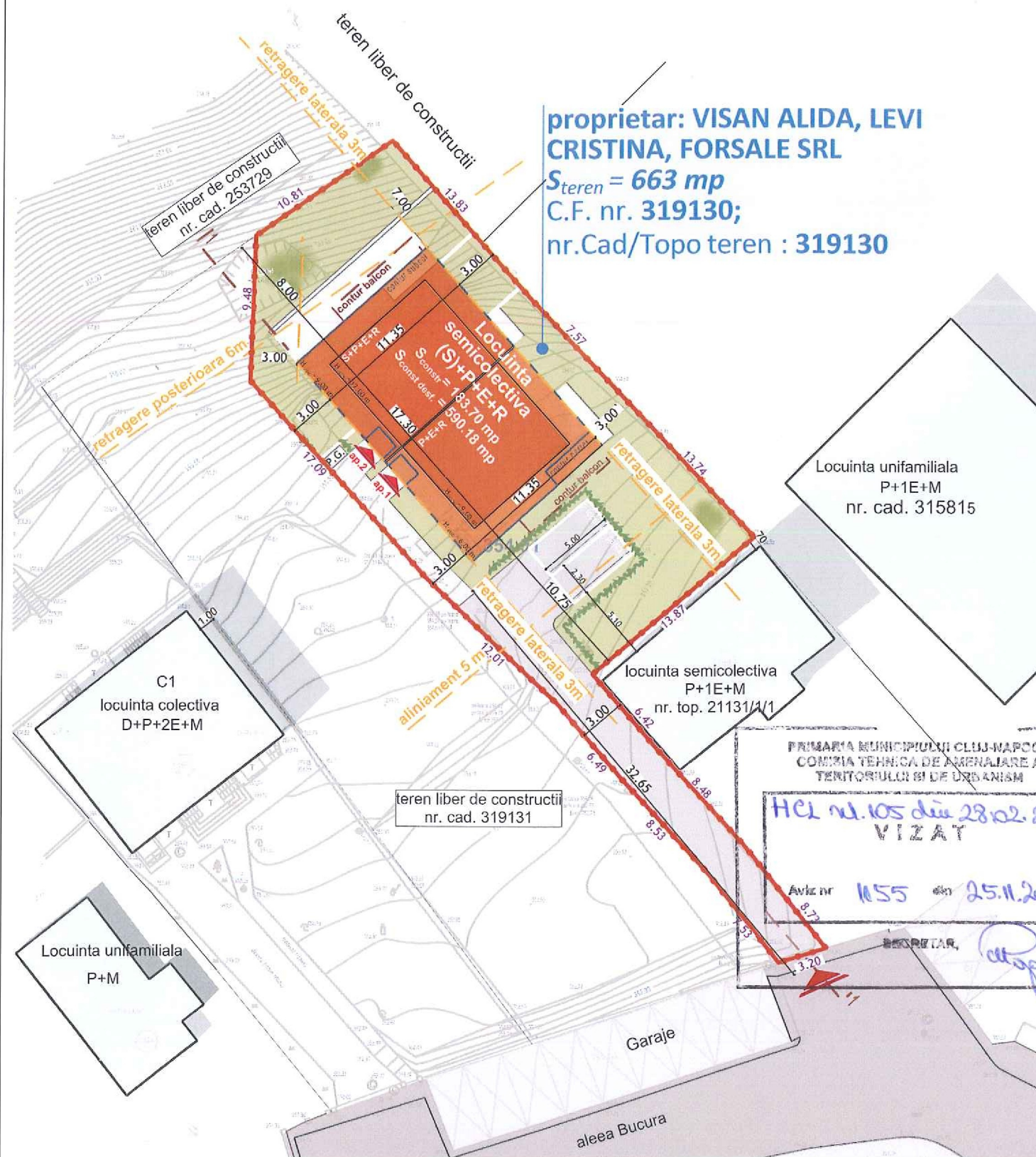
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

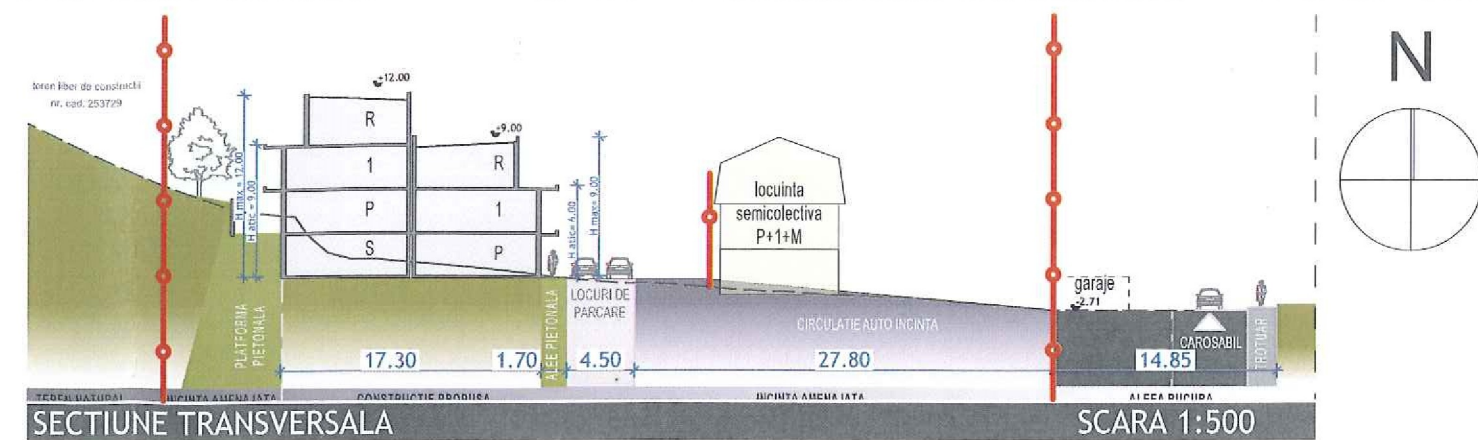
Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa

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



proprietar: VISAN ALIDA, LEVI CRISTINA, FORSALE SRL
 $S_{\text{teren}} = 663 \text{ mp}$
 C.F. nr. 319130;
 nr.Cad/Topo teren : 319130



LEGENDA

- limita de proprietate - teren studiat
- constructie propusa (S)+P+E+R
- constructie existenta - vecinatati
- retragere si alinamente
- contur parter ap.1 / subsol ap.2
- contur balcoane
- platforma auto incinta/parcage
- platforme pietonale incinta
- spatiu verde amenajat in incinta
- circulatii publice Aleea Bucura
- circulatii pietonale Aleea Bucura
- acces pietonal si auto incinta
- acces in imobil



INDICI URBANISTICI

S _{TEREN}	663 mp
S _{CONSTRUITA PROPUSA}	183.70 mp
S _{CONSTR. DESFASURATA PROPUSA}	590.18 mp
POT _{PROPOS}	27.70 %
CUT _{PROPOS}	0.89

CARACTERISTICI IMOBIL - loc. semicolectiva cu 2 unitati locative

	UNITATE LOCATIVA 1	UNIT. LOC. 2
Regim de inaltime	P+E+R	(S)+P+E+R
Locuri de parcare (suprateran)	1	1
H atic	6.00 m	9.00 m
H max	9.00 m	12.00 m
S _{construita SUBSOL}	-	92.86 mp
S _{construita PARTER}	90.82 mp	92.88 mp
S _{construita ETAJ 1}	97.56 mp	97.56 mp
S _{construita ETAJ RETRAS}	59.25 mp	59.25 mp
TOTAL S _{construita/IMOBIL}	247.63 mp	342.55 mp

Liu
 POT_{MAX} 35%
 CUT_{MAX} 0.9

PLAN DE SITUATIE PROPUSA

SCARA 1:350

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI
 Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	586326.341	389019.180	7.566
2	586320.833	389024.367	13.741
3	586310.825	389033.783	13.808
4	586301.920	389023.230	6.418
5	586297.050	389027.410	8.480
6	586290.790	389033.130	14.000
7	586279.875	389041.897	3.425
8	586278.825	389038.637	48.148
9	586314.660	389006.480	16.540
10	586330.180	389000.761	11.274
11	586336.672	389009.978	13.835

S(1Cc)=680.48mp P=157.235m

BILANT TERITORIAL

	MP	%
S _{TEREN}	663	100
S _{CONSTRUITA}	183.70	27.70
S _{CIRCULATII AUTO/PARCARI}	133.48	20.13
S _{CIRCULATII PIETONALE}	71.44	10.77
S _{SPATII VERZI AMENAJATE}	273.18	41.20
S _{PG}	1.20	0.2

PROIECTANT GENERAL ARHITECTURA SI URBANISM: SC ENDORFINA CONCEPT SRL str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj Cluj: 36330743, J12/2738/2016, alida.visan@gmail.com, 0754 452 988		beneficiar: ALIDA VISAN Cluj-Napoca, Str. Donath, nr.192A	simbol proiect: 16/2018
SEF PROIECT: arh. urb. Alida VISAN		amplasament: str. Donath, nr. 190, Cluj-Napoca, jud. CLUJ	faza:
PROIECTAT: arh. urb. Alida VISAN		denumire lucrare: Elaborare PUD in vederea construirii unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, imprejurire, amenajari exterioare	PUD
DESENAT: stud. arh. Ioana OLTEAN		scara: 1:350	planşa nr.: 03.A
		data: SEP 2019	titlul planşei: Plan reglementari urbanistice



P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E+R
str. Donath nr. 190
Nr. 50313/28.01.2020
(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)
- **Inițiatori** : S.C. FORSALE S.R.L., VIȘAN ALIDA-MARIA, LEVI CRISTINA-ANAMARIA
- **Proiectant** : S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 372443/19.07.2019

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 semicolectivă S+P+E+R – str. Donath nr. 190**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3797/11.09.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1155/25.11.2019**

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. 372443/19.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.07.2019

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 18.10.2019

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 27.05.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.10.2019 - ora 12.

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 18.10.2019 - ora 12.

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 :

- Rusu Ana – alea Tarnița nr. 5, bl. A2, sc. I, ap. 42
- Dienes Angela – alea Bucura nr. 3, ap. 39
- Kulcsar Erzsebet – str. Donath nr. 188
- Dita Andrei – str. Donath nr. 188

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.10.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Alida Vișan.

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

9