

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială P+M, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 11

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+M, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 11 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 341762/1/17.07.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 341795 din 17.07.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+M, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 11, beneficiari: Tolan Nicolae și Tolan Doina;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 129 din 25.05.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Având în vedere prevederile 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+M, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 11, beneficiari: Tolan Nicolae și Tolan Doina, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 282944.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 3 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 3,2 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 7 m;
- retragerea față de construcția existentă pe parcelă: min. 20 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Căpitan Grigore Ignat;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, trei locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C., documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin documentația 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 Stefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



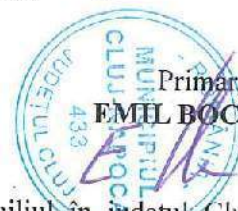


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘE



Ca urmare a cererii adresate de **Tolan Nicolae** și **Tolan Doina** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **55628/433/2020**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. **129** din **25.08.2020**

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială P+M, str. Căpitan Grigore Ignat nr. 11**
generat de imobilele cu nr. cad. 282944

Inițiator: Tolan Nicolae și Tolan Doina

Proiectant: S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristina Spaniol

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață totală de 1021 mp, situată pe frontulul vestic al străzii Căpitan Grigore Ignat la nr.11, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic.

-*funcțiune predominantă/ regim de construire:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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) și de regimul 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). Subzone: S Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_{Is} – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A.

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. 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: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

-*retragere min. față de aliniament :* (a) 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. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinimente. (d) 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 :* Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

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. 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.

-*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 înțeles 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- R.L.U propuse

- retragerea față de limita laterală nordică : min. 3 m;
- retragerea față de limita laterală sudică : min. 3,2 m;
- retragerea față de limita posterioară: min 7 m;
- retragerea față de construcția existentă pe parcelă: min 20 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Căpitan Grigore Ignat;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, trei locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 6.05.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația 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. 3094 din 18.07.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT SEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4641259 din 27.05.2020.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Grad de ocupare a parcelei

Regim de inaltime existent
Regim de inaltime propus
Suprafata construita existenta
Suprafata construita propusa
Suprafata construita propusa totala
Suprafata desfasurata existenta
Suprafata desfasurata propusa
Suprafata desfasurata propusa totala

Nr. parcare existente
Nr. parcare propuse
-nr locuri parcare pe parcela
-nr locuri de parcare in garaj

Bilant teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona constructii	112.00	11.0	225.5	22.10
Zona circulatii auto si pietonale	58.0	5.70	320.25	31.35
Zona spatii verzi	851.0	83.3	475.25	46.55
TOTAL	1021.0	100.0	1021.0	100.0

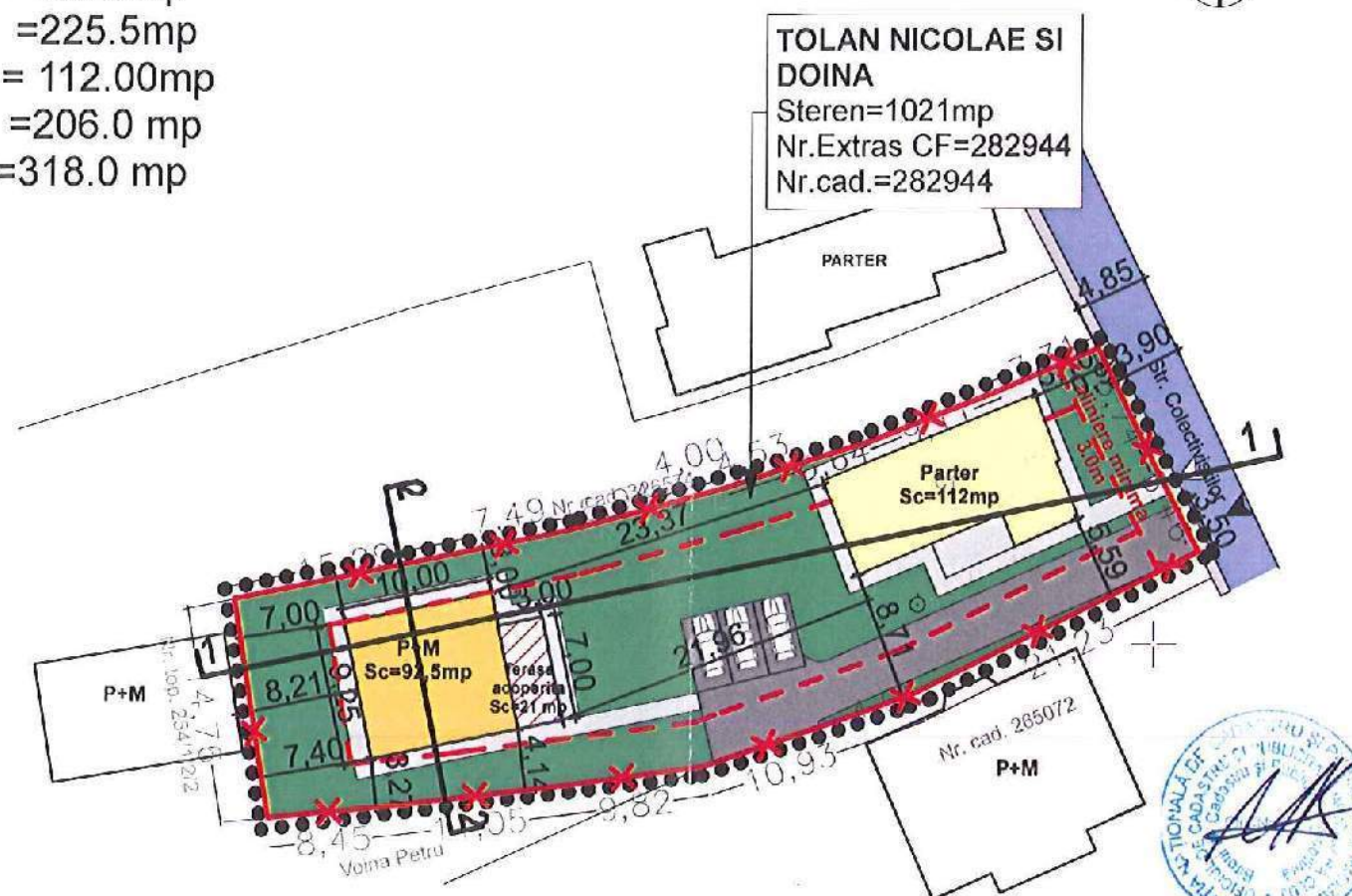
Calcul necesar locuri de parcare

Conform UTR Lip -1loc/locuinta individuala=>

2locuri de parcare

Prin proiect se asigura 3 locuri de parcare

Parter
P/P+M
=112.00mp
=113.5mp
=225.5mp
= 112.00mp
=206.0 mp
=318.0 mp



LEGENDA

Limite

- limita parcelei existente
- ... limita zonei studiata prin PUD

Accese

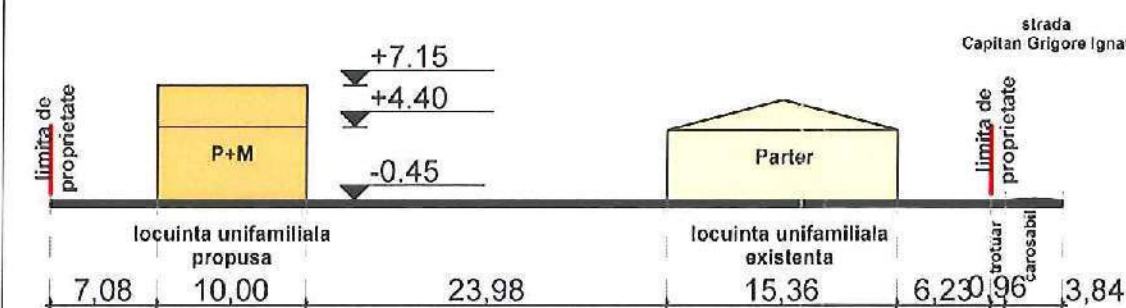
- △ acces pietonal
- ▲ acces auto in incinta propus

Constructii

- constructie existenta pe parcela
- locuinta unifamiliala C2 propusa
- cladiri invecinate

Circulatii

- strada Colectivistilor
- platforma auto
- trotuar de garda
- loc de parcare
- profil transversal
- spatiu verde

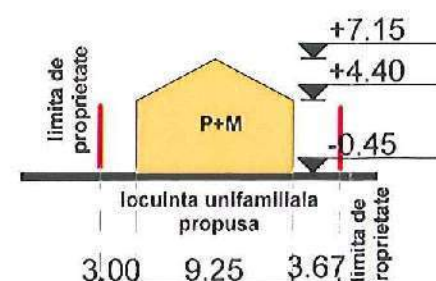


Profil longitudinal 1-1
scara 1:500

P.O.T. existent =11.0%
C.U.T. existent =0.11
P.O.T. propus =22.10%
C.U.T. propus =0.31

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
23	588253.0297	397488.4338	15.284
118	588256.0540	397503.4160	7.487
130	588257.5730	397510.7470	8.939
131	588259.3800	397517.4470	4.000
132	588260.4220	397521.3090	4.529
15	588261.6370	397525.6110	5.636
133	588263.4930	397530.9930	9.104
134	588266.7990	397539.4810	7.308
4	588269.6490	397546.2100	8.742
7	588261.7998	397550.0579	5.459
8	588256.9445	397552.5534	0.940
104	588256.1170	397553.0000	21.221
105	588246.7300	397533.9880	4.008
106	588245.3520	397530.2040	10.932
119	588241.8610	397519.8440	9.820
120	588240.5240	397510.1150	11.051
24	588239.2502	397499.1377	8.445
135	588238.4530	397490.7301	14.756

S(1)=1021.31mp P=155.663m



Profil transversal 2-2
scara 1:500

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ
Nr. de inregistrare 175488 data 13.09.2019
Receptionat
Mihai Konradi
Consilier Cadastru
(prenumele si numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptionat este
valabil insoit de procesul verbal de
receptie nr. 4312 /data 01.10.2019



verificator				
verificator/expert	Nume	Semnat	Cerinta	Referat/expertiza; nr /data
proiectant general:	SC. PROIECT CONSTREX CONSULTING SRL Cluj-Napoca, str.13 septembrie nr. 5/2		Beneficiar:	TOLAN NICOLAE Amplasament: str. Colectivistilor nr.11, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj
Sef Proiect	arh.urb. Cristina Spaniol	Semnat	Scara 1:500	Elaborare PUD si DTAC pentru construire locuinta unifamiliala, imprejurire, racorduri si bransamente la utilitati
Proiectat	arh.urb. Cristina Spaniol		Data: 11.2019	PLAN REGLEMENTARI
Desenat	arh.urb. Cristina Spaniol			URBANISTICE
				proiect nr. 64/2019
				faza: PUD
				plansa nr. A.02

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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : **TOLAN NICOLAE și TOLAN DOINA**
- **Proiectant** : **S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.**

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 55628/30.01.2020

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 – P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+M - str. Căpitan Grigore Ignat nr. 11

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

- **Certificat de urbanism nr. 3094/18.07.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 129/25.05.2020**

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. 55628/30.01.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.02.2020

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 Dezbaterca publică, la sediul Primăriei, în data de 06.05.2020

Anunțul cu privire la dezbaterca publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei, în data de 06.05.2020.

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 online prin videoconferință care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 06.05.2020.

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 fostificați :

- Colceriu Marius –
- Colceriu Vlad – str
- Voina Gheorghina și Voina Petru –
- Marcu Daniel –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 06.05.2020 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

Șef birou,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipeigan