

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+M,
str. Piersicului nr. 8

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+M, str. Piersicului nr. 8 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 598909/1/7.12.2020. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 598959/7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+M, str. Piersicului nr. 8, beneficiari: KERES ATTILA și KERES ZOLTAN;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 235 din 7.08.2020. și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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 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. Piersicului nr. 8, beneficiari: KERES ATTILA și KERES ZOLTAN, pe o parcelă proprietate privată cu nr. cadastral 324708.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică și vestică: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară : min. 24,4 m, în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m;
- distanța față de construcția existentă pe parcelă: min. 2,5 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Piersicului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol pentru locuința propusă și un loc de parcare la sol aferent locuinței existente pe parcelă, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din R.L.U aferent U.T.R Lip;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Va fi plantată vegetație înaltă la vest de construcția propusă, cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CITY-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-ŞEF



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de KEREKES ATTILA, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 222255 din 2020 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. 235 din 7.08.2020

pentru **P.U.D. construire locuință unifamilială, str. Piersicului, nr. 8**
generat de imobilul cu nr. cad. 324708.

Inițiator: KEREKES ATTILA

Proiectant: S.C. RAUM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Horațiu Răcășan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 734 mp, situată pe frontul sudic al străzii Piersicului la nr. 8,
delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică.

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

Terenul studiat prin PUD este încadrat conform PUG în UTR Lip.

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

- *funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat

- *funcțiune admisă cu conditionari*: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (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 retras, 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*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

- *retragere min. 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 și cu cel mult 5 m față de aliniament.

- *retragere min. față de limitele laterale* : 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. 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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 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.

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. propuse:

- *retragerea față de limita laterală estică și vestică:* 3 m,
- *retragerea față de limita posterioară :* min. 24,4m, în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m;
- *distanța față de construcția existentă pe parcelă:* min. 2,5 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Piersicului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol pentru locuința propusă și un loc de parcare la sol aferent locuinței existente pe parcelă, necesarul de locuri calculându-se conform Art.9 din R.L.U aferent U.T.R Lip;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 6.07.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu următoarea condiție: *se va planta vegetație înaltă la vest de construcția propusă.*

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 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 (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. 3722 din 29.08.2019, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4537923 din 21.08.20.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.08.20.

Parcela (teren)			
Nr. Pld.	Coordonate puncte de contur Y [m]	X [m]	Lungimi lari D ₀ [m]
20	302280.0400	580523.1300	8.21
147	302282.1800	580513.3400	12.80
52	302282.8700	580503.3300	12.35
40	302301.2400	580491.6900	9.10
47	302304.5700	580483.3000	2.54
160	302305.3500	580481.1800	2.70
40	302305.1070	580478.8800	4.78
60	302301.9700	580475.6700	5.19
44	302287.3700	580474.6270	4.62
43	302285.8300	580472.1100	11.69
41	302286.3000	580464.1000	8.27
70	302285.3200	580461.2630	13.83
70	302285.3000	580464.6900	18.66
20	302274.7700	580452.6500	1.95
161	302274.7700	580452.6500	1.69
19	302277.7700	580452.6290	3.05
162	302280.0300	580452.4200	1.42
17	302282.2400	580452.4070	2.01
10	302284.2400	580452.6410	8.35

Sferă: 735.91 mp P=129.86 m



Reglementări urbanistice - scara 1:200

Notă: Prezentul plan s-a realizat pe baza unei copii digitale a plan topografic întocmit de către S.C. TOPOCLASS S.R.L. în scopul elaborării PUD

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

	Reglementări maxime P.U.G. - UTR Lip	Situația existentă Corp existent C1	Situația propusă	
			Corp propus C2	Corp C1 + C2
REGIM TEHNIC				
Suprafață construită	-	79	61.15	140.15
Suprafață desfășurată construită	-	79	122.30	210.30
POT	35%	10,92%	8.45%	19,38%
CUT	0.9	0.11	0.17	0.28
REGIM DE ÎNĂLȚIME				
Regim de înălțime- niveluri subterane și supraterane	S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R	P	P+M	P/ P+M
Înălțime cornișă	8,00 m	max 5.62 m	5.00 m	5.62 / 5.00 m
Înălțime coamă	12,00 m	max 8.93 m	9.00 m	8.93 / 9.00 m
REGIM JURIDIC				
Tip proprietate	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată
REGIM ECONOMIC				
Descrierea zonei	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime
Utilizări admise fără condiționări	Locuințe individuale/ semicolective	Locuință individuală	Locuință individuală	Locuințe individuale

NOTĂ:
Suprafața totală teren conform CF nr. 324708 = 734 mp
Suprafața totală teren măsurată = 723 mp
Regim: intravilan

BILANȚ TERITORIAL- Situația existentă

	mp	%
Suprafață măsurată parcela	723	100
Suprafață construită existentă C1	79	10,92
Suprafață alei carosabile și pietonale	31	4,29
Suprafață spații verzi organizate în sol natural	613	84,79
TOTAL	723	100

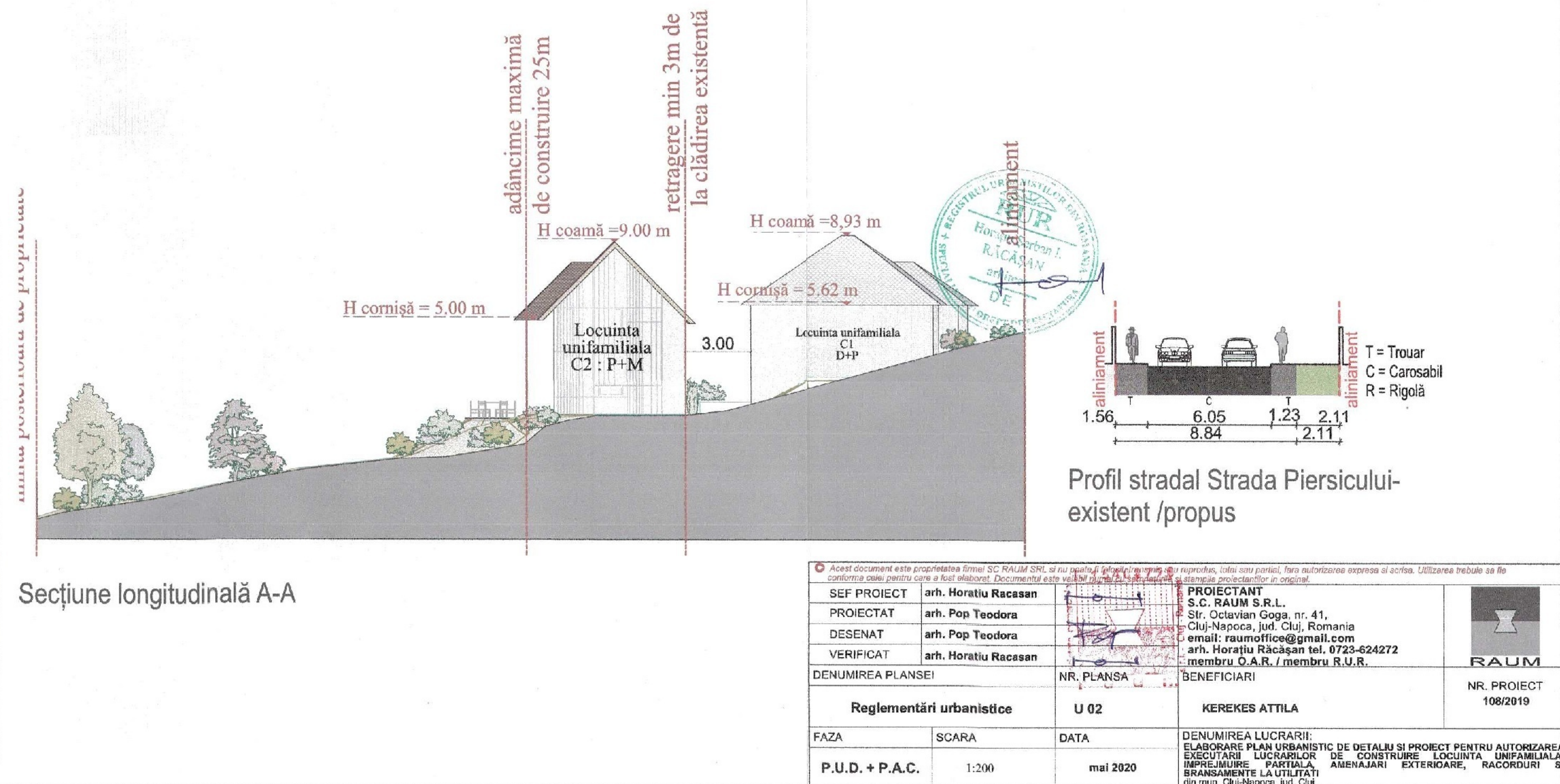
LEGENDA GRAFICA

- LIMITA ZONEI STUDIAȚE
- LIMITA PARCELEI STUDIAȚE
- LIMITA DE PROPRIETATE- MĂSURATĂ
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN INCINTA
- SUPRAFEȚE ALEI PIETONALE ÎN INCINTĂ
- SUPRAFEȚE ALEI CAROSABILE ÎN INCINTĂ
- VEGETATIE JOASĂ
- CONSTRUCTII EXISTENTE ÎN VECINĂTATE
- CIRCULATII AUTO / PIETONALE (Strada Piersicului)
- ▶ ACCES AUTO
- ▷ ACCES PIETONAL
- VEGETAȚIE ÎNALTĂ EXISTENTĂ
- VEGETAȚIE ÎNALTĂ PROPUȘĂ

NOTĂ:
Suprafața totală teren conform CF nr. 324708 = 734 mp
Suprafața totală teren măsurată = 723 mp
Regim: intravilan

BILANȚ TERITORIAL- Situația propusă

	mp	%
Suprafață parcela	723	100
Suprafață ocupată de construcția existentă C1	79	10,92
Suprafață ocupată de construcția propusă C2	61,15	8,45
Suprafață totală ocupată de construcții C1+C2	140,15	19,38
Suprafață alei carosabile și pietonale	125	17,28
Suprafață spații verzi organizate în sol natural	457.85	63.35
TOTAL	723	100



Secțiune longitudinală A-A

Acest document este de proprietate Simer S.C. RAUM S.R.L. și nu trebuie să fie împrăștiat. În caz contrar, utilizarea sa poate fi considerată ilegală. Acest document este în posesia Simer S.C. RAUM S.R.L. și nu trebuie să fie împrăștiat. În caz contrar, utilizarea sa poate fi considerată ilegală. Acest document este în posesia Simer S.C. RAUM S.R.L. și nu trebuie să fie împrăștiat. În caz contrar, utilizarea sa poate fi considerată ilegală.					
SEF PROIECT	arh. Horatiu Racasan		PROIECTANT S.C. RAUM S.R.L. Str. Octavian Goga, nr. 41, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania email: raumoffice@gmail.com arh. Horatiu Racasan, 0723-624272 membru O.A.R. / membru R.U.R.		
PROIECTAT	arh. Pop Teodora		RAUM		
DESEINAT	arh. Pop Teodora				
VERIFICAT	arh. Horatiu Racasan				
DENUMIREA PLANSEI		NR. PLANSA	BENEFICIARI		
Reglementări urbanistice		U 02	KEREKES ATTILA		
FAZA	SCARA	DATA	DENUMIREA LUCRĂRII:		
P.U.D. + P.A.C.	1:200	mai 2020	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALII SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRII DE CONSTRUCȚIE LOCUINȚA UNIFAMILIALA SI ÎMPREJURĂRI PARTIALA AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI SI UTILITĂȚI		

P.U.D. – Construire locuință unifamilială
str. Piersicului nr. 8
Nr. 481110/02.10.2020
(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** : KERÉKES ATTILA și KERÉKES ZOLTAN
- **Proiectant** : S.C. RAUM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 222255/06.05.2020

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 – Construire locuință unifamilială – str. Piersicului nr. 8**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3722/29.08.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 235/07.08.2020**

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. 222255/06.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.03.2020

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

f

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 06.07.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 14.04.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.07.2020 - ora. 11:30.

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.07.2020 - ora. 11:30.

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 :

- Nădrean Adrian
- Pop Vasile – str.
- Seres Istvan – st
- Nese Florin – st
- Pantelie Călin –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 06.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Horațiu Răcășan.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Nădrean Adrian –
 - solicită plantarea de vegetație înaltă spre proprietatea sa
 - să nu se depășească 25m de la aliniament

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,

Andrecca Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

