

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - extindere/etajare imobil P+E, str. Salcâmului nr. 7

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
extindere/etajare imobil P+E, str. Salcâmului nr. 7 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 492597/1/26.09.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca,  
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 493112 din 27.09.2019 al Direcției Generale de Urbanism  
și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – extindere/etajare  
imobil P+E, str. Salcâmului nr. 7, beneficiari: Sztoica Alexandru și Sztoica Elisabeta;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 740 din 7.08.2019, avizele organismelor teritoriale  
interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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. 129, 133 alin.1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019  
privind Codul administrativ,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – extindere /etajare imobil P+E, str. Salcâmului nr.  
7, beneficiari: Sztoica Alexandru și Sztoica Elisabeta, pe o parcelă proprietate privată, nr.  
cad 307804;

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe parcelă*: prin P.U.D se propune extinderea pe verticală a  
unei locuințe familiale de la P+Eparțial la P+Eintegral, cu menținerea amplasării  
clădirii față de limitele laterale și posterioară;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Salcâmului;
- *staționarea autovehiculelor*: un loc de parcare amenajat la sol în interiorul parcelei  
și un loc de parcare va fi asigurat prin abonament pe domeniul public;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: acoperiș cu două pante, H streșină = 5,60m,  
H = max.8,80m;

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 Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca







Ca urmare a cererii adresate de **Sztoica Alexandru și Sztoica Elisabeta** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Salcâmului nr. 7, înregistrată sub nr. 277684/2019 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. *740* din *7.08.2019*

pentru **P.U.D – extindere și etajare imobil la P+E**  
**str. Salcâmului nr. 7**

generat de imobilul cu nr. cad. 307804;

Inițiatori: Sztoica Alexandru și Sztoica Elisabeta;

Proiectant: Birou de arhitectura Șimon Ciprian;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Șimon Ciprian;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D. : parcelă în suprafață de 230mp în acte și de 218mp măsurată, situată pe frontul vestic al străzii Salcâmului, delimitată de parcele cu fond construit perimetral.

**- U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic**

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

*regim de construire*: izolat sau cuplat

*-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+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* : 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.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înteles 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.

### **Prevederi P.U.D. propuse:**

- *amplasarea construcției pe parcelă* : prin P.U.D se propune extinderea pe verticală a unei locuințe familiale de la P+E parțial la P+E integral, cu menținerea amplasării clădirii față de limitele laterale și posterioară;
- - *accesul auto și pietonal* : din strada Salcâmului;
- - *staționarea autovehiculelor*: necesarul de locuri de parcare va fi asigurat astfel: 1 loc de parcare amenajat la sol în interiorul parcelei și un loc de parcare va fi asigurat prin abonament pe domeniul public;
- - *conformare arhitectural-volumetrică*: acoperiș cu 2 pante, Hstreășină = 5,60m, H = max.8,80m;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **24.07.2019** 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. **6131** din **21.12.2017**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

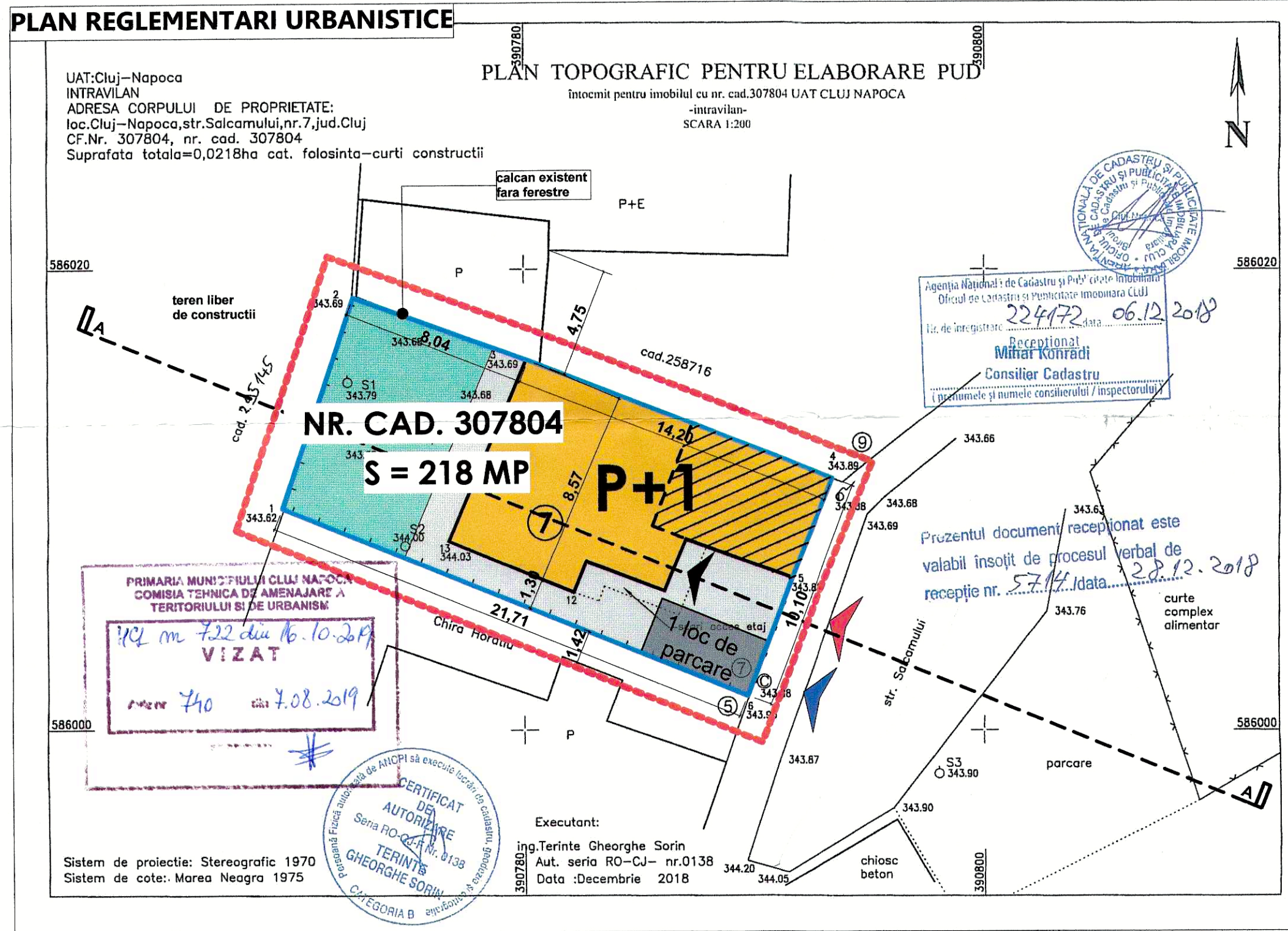
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., arh. Borza  
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3262486 din 12.08.19  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 12.08.19





VOLUMETRIA PROPUASA



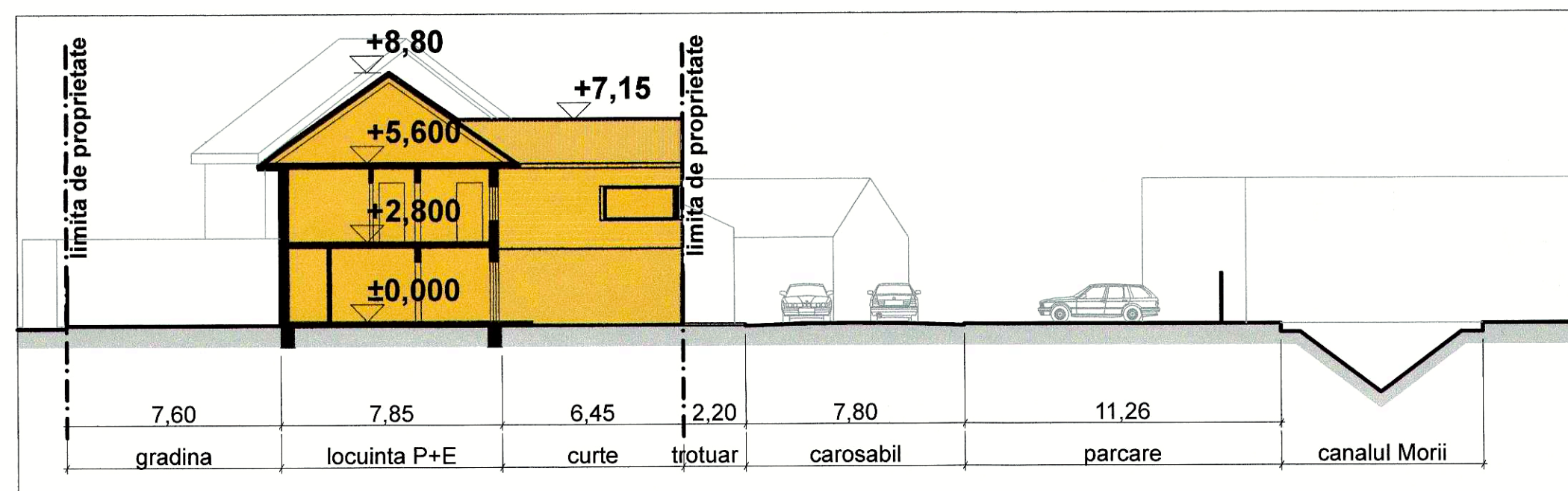
SITUATIA EXISTENTA

PLAN DE SITUATIE (scara 1:200)

**Amplasamentul studiat:**

Imobilul studiat este in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbane.

UTR Lip POT maxim = 35% CUT maxim = 0,9



PROFIL A-A (scara 1:200)

**LEGENDA**

- LIMITA ZONA STUDIATA PUD
- TEREN STUDIAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- CONSTRUCTIA EXISTENTA STUDIATA
- ETAJARE PROPUASA
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE AUTO
- CURTE PRIVATA/ZONA VERDE
- ▲ ACCES AUTO IN INCINTA - se pastreaza
- ▲ ACCESE PIETONAL IN INCINTA - se pastreaza
- ▲ ACCESE IN CLADIRE - se pastreaza

**BILANȚ TERITORIAL PARCELA STUDIATA**

Nr. crt.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUȘ (mp)	PROPUȘ (%)
1	CONSTRUCTII	97.76 mp	44.84%	97.76 mp	44.84%
2	CAROSABIL	12.50 mp	5.75%	12.50 mp	5.75%
3	PIETONAL	47.74 mp	21.89%	47.74 mp	21.89%
4	SPATII VERZI	60.00 mp	27.52%	60.00 mp	27.52%
5	TOTAL	218 mp	100 %	218 mp	100 %

P.O.T. EXISTENT = 44.84% P.O.T. PROPUȘ = 44.84%  
C.U.T. EXISTENT = 0.76 C.U.T. PROPUȘ = 0.90



www.basc.ro		Verificator / expert	Semnat	Cerința	Referat/expertiză nr./data	data: 01/2019
proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN Cluj-Napoca, str.13 Septembrie, nr. 5 ap. 5 tel/fax: 0264-550333, mobil: 0723-769462		beneficiar: SZTOICA ALEXANDRU și ELISABETA adresa lucrării: str. Salcamului nr 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj		proiect nr. 33/2018		
Șef proiect	arh. Șimon Ciprian	titlu proiect: ELABORARE P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA		scara 1:500		
Proiectat	arh. Șimon Ciprian	LUCRARILOR DE		planșa nr. A03		
Proiectat	arh. Marius Micu	MODERNIZARE, EXTINDERE SI				
Desenat	arh. Marius Micu	ETAJARE IMOBIL				
		titlu planșa: REGLENTARI URB.				



**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** : SZTOICA ALEXANDRU și SZTOICA ELISABETA
- **Proiectant** : BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 277684/27.05.2019

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 – Extindere și etajare imobil la P+E – str. Salcâmului nr. 7

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

- **Certificat de urbanism nr. 6131/21.12.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 740/07.08.2019**

**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. 277684/27.05.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.01.2019

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 24.07.2019

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

18.04.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 24.07.2019 - ora 14.

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 24.07.2019 - ora 14.

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 :

- Hossu Călin – str. Salcâmului nr. 13
- Tuross Melinda – aleea Azuga nr. 5
- Chira Rodica – str. Salcâmului nr. 9
- Munteanu Gavrilă – str. Zorilor nr. 33, bl. 7D, ap. 8
- Rus Mihai – str. Salcâmului nr. 5, ap. 3
- Rus Mihai – str. Salcâmului nr. 5, ap. 2

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 24.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Șimon Ciprian.

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

2 ex.

Șef Birou,

  
Andreea Muresan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

  
Simona Cipcigan