

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere, etajare și mansardare**  
**locuință unifamilială, str. Zizinului nr. 10**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere, etajare și mansardare locuință unifamilială, str. Zizinului nr. 10 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 528220/1/26.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 528397/433/26.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere, etajare și mansardare locuință unifamilială, str. Zizinului nr. 10, beneficiari: Farkas Varvara și Farkas Alexandru;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 130 din 25.05.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 – Extindere, etajare și mansardare locuință unifamilială, str. Zizinului nr. 10, beneficiari: Farkas Varvara și Farkas Alexandru, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 328790.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se propune extinderea, etajarea și mansardarea unei locuințe unifamiliale. Regimul de înălțime crește de la parter (situația existentă) la P+E+M la aliniament și P+E în partea posterioară a construcției. Se menține amplasarea construcției pe parcelă, respectiv pe limita laterală sudică, exceptând o extindere a construcției în partea posterioară de aproximativ 50 cm spre nord și vest.

- *circulațiile și accesele:* din str. Zizinului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

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





Ca urmare a cererii adresate de Farkas Varvara și Farkas Alexandru cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 81496/433/2020 și completată cu nr. 106969/433/2020, 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:

Nr. 130 AVIZ din 28.05.2020

pentru P.U.D. – extindere, etajare și mansardare locuință unifamilială,  
str. Zizinului nr. 10

generat de imobilul cu nr. cad. 328790

Inițiator: Farkas Varvara și Farkas Alexandru

Proiectant: SC Ektra SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Tuloghy Laszlo

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 202 mp este situată pe frontul estic al str. Zizinului, fiind delimitată la est, nord și sud de parcele cu fond construit.

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

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic
- funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) cu maxim două unități locative;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R  
Hcornișă = max. 8m, H coamă = max. 12m;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T maxim = 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 față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.
- retragere min. față de limitele laterale: 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.
- retragere min. față de limitele posterioare: Hclădire dar nu mai puțin de 6 m.

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

Se propune extinderea, etajarea și mansardarea unei locuințe unifamiliale. Regimul de înălțime crește de la parter (situația existentă) la P+E+M la aliniament și P+E în partea posterioară a construcției. Se menține amplasarea construcției pe parcelă, respectiv pe limita laterală sudică, exceptând o extindere a construcției în partea posterioară de aproximativ 50 cm spre nord și vest.

- *circulații și accese:* din str. Zizinului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, 2 locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 6.05.2020 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 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.

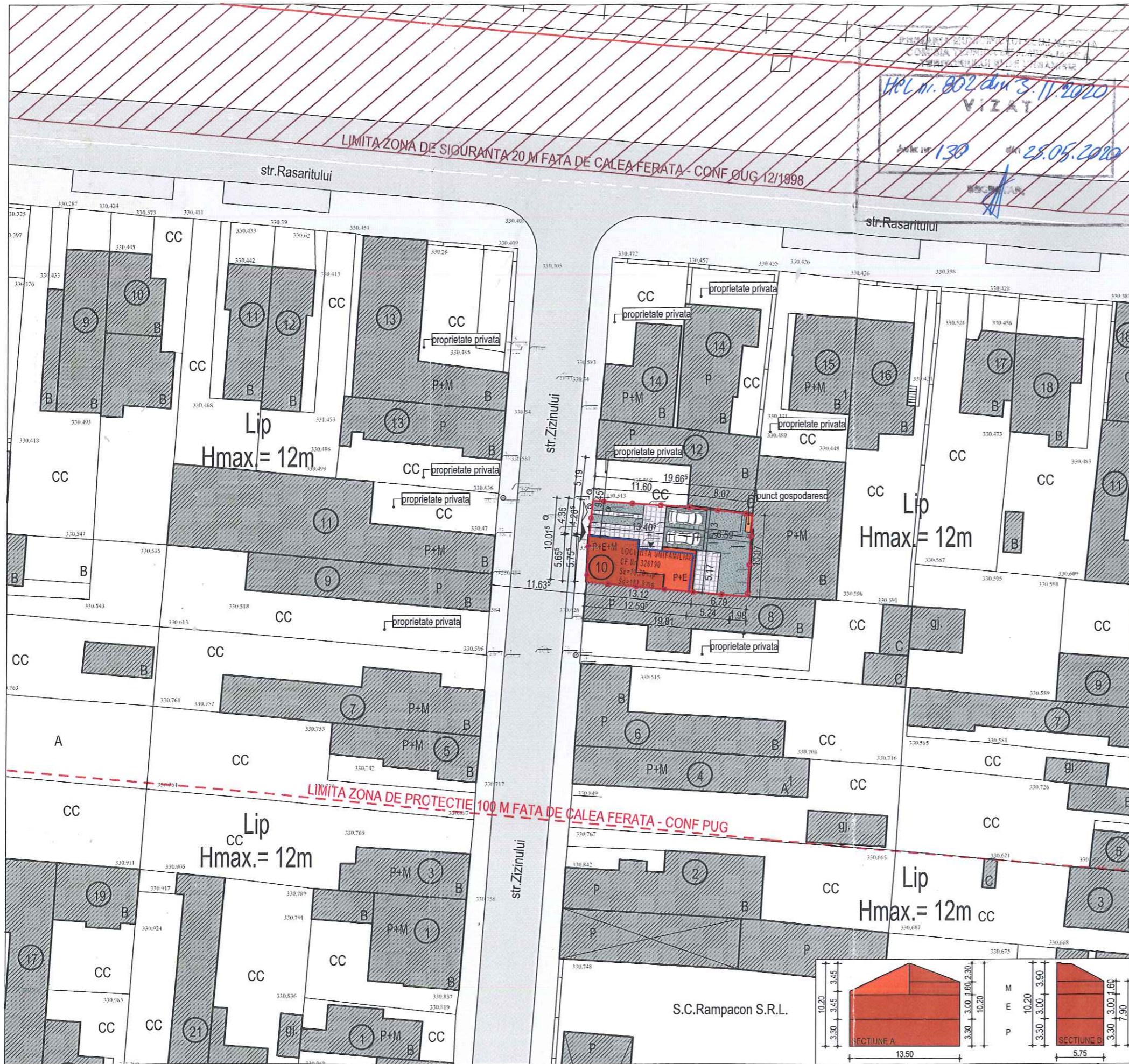
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3882 din 13.09.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan  
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....





HRL nr. 802 din S. 11.2020  
VIZAT  
data nr. 130 din 25.05.2020

**BENEFICIARI:**  
FARKAS Varvara, CNP:2560721120652  
FARKAS Alexandru, CNP:1560419120656  
Cluj-Napoca, Str. Ecaterina Varga, nr.4, jud. Cluj

**AMPLASAMENT:**  
Judetul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca  
str. Zizinului, nr.10  
CF nr. 328790  
Nr. cadastral Top: 328790, 328790-C1

**UTR: Lip**

**SITUATIA EXISTENTA:**  
Suprafata parcela 202.00 mp  
Suprafata construita existenta 65.50 mp  
Suprafata desfasurata existenta 65.50 mp  
Suprafata utila existenta 50.00 mp

**Regim de inaltime existent** P

**Numar locuinte colective existente** -  
**Numar de apartamente existente** 1  
**Numar locuri de parcare existente** -  
**Numar garaje auto existente** -

**Spatii verzi existente** 34.50 mp  
**Circulatii pietonale existente** 102.00 mp

**POT existent** 32.5%  
**CUT existent** 0.33

**SITUATIA PROPUSA:**  
Suprafata parcela 202.00 mp  
Suprafata construita propusa 70.70 mp  
Suprafata desfasurata propusa 181.80 mp  
Suprafata utila propusa 125.00 mp

**Regim de inaltime propus** P+E+M

**Numar locuinte colective propuse** -  
**Numar de apartamente propuse** 2  
**Numar locuri de parcare propuse** -  
**Numar garaje auto propuse** -

**Spatii verzi propuse** 87.40 mp  
**Circulatii pietonale/auto propuse** 43.90 mp

**Inaltime maxima la cornisa** 8 m  
**Inaltime maxima la coama** 12 m

**POT propus** 35%  
**CUT propus** 0.9

**Categoria de importanta:**  
C, conform HG 766-94 - categoria de importanta "normala";  
**Clasa de importanta:**  
- III, conform P100-1/06 - constructie de importanta medie  
**Clasa de importanta:**  
- III, conform STAS 10100/0-75  
**Grad de rezistenta la foc:**  
II - structura BA  
**Zona seismică de calcul:**  
ag=0,10g, Tc=0,7s, conform Normativ P 100/1-2013  
**Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă:**  
s0k = 2 kN/m2, conform CR-1-1-3-2005



proiect nr. 074 U.4  
data: 1/15/2020  
nume plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE  
scara: 1:500  
± 0.00=331.05

denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE; ETAJARE SI MANSARDARE CORP C1- LOCUINTA UNIFAMILIALA, MODIFICARI INTERIOARE; AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE SI GARD LA STRADA

amplasament: Cluj-Napoca, Str. Zizinului Nr.10, Jud. Cluj

beneficiar: FARKAS VARVARA, FARKAS ALEXANDRU, Cluj-Napoca, Str. Ecaterina Varga Nr.4, Jud. Cluj

**EKTRA** SRL STUDIO  
Cluj-Napoca, str. Marghina nr.52, Bloc C, ap.5, Jud. Cluj  
J12/38512017, CUI RO37782062  
RO 97 BTFL R0NC RT04 0003 2701  
Acest desen si informatiile continute in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate partial sau in intregime decat cu acordul scris al EKTRA STUDIO SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

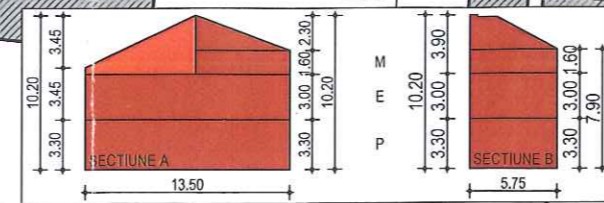
sef proiect: TULOGDY László György nr. TNA 4229  
colaborat: arh. stag. CRISAN Radu nr. TNA 10517

**PUD**

**EKTRA** SRL STUDIO  
Cluj-Napoca, Str. Marghina nr.52

**ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA**  
4229  
Laszlo György TULOGDY  
Arhitect cu drept de semnatura

	BILANT TERITORIAL		SITUATIA EXISTENTA		BILANT TERITORIAL		SITUATIA PROPUSA	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	65.5	32.5	CONSTRUCTII	70.7	35.0			
CIRCULATII PIETONALE/AUTO	102.0	50.5	CIRCULATII PIETONALE/AUTO	43.9	22.0			
SPATII VERZI	34.5	17.0	SPATII VERZI	87.4	43.0			
<b>TOTAL</b>	<b>202.0</b>	<b>100.0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>202.0</b>	<b>100.0</b>			



**PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**, scara:1:500  
Categoria de importanta -C Clasa de importanta - III



**P.U.D. – Extindere, etajare și mansardare locuință unifamilială**  
**str. Zizinului nr. 10**  
**Nr. 318912/06.07.2020**  
**(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** : FARKAS VARVARA și FARKAS ALEXANDRU
- **Proiectant** : S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 81496/12.02.2020

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 – Extindere, etajare și mansardare locuință unifamilială – str. Zizinului nr. 10**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3882/13.09.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 130/25.05.2020**

**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. 81496/12.02.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.02.2020

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*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 06.05.2020

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj

8



din 10-12.01.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.05.2020 - ora 11.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.05.2020 - ora 11.

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 :

- Ujvarosi Margit –
- Nemeș Rozalia – s
- Matîș Camelia Luminița –
- Nemeș Cristian Dănuț –
- Hathazi Alexandru – s

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 06.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Tulogy Laszlo.

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

9