

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Mansardare imobil, cu modificarea geometrie șarpantei, în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism,
Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 21

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Mansardare imobil, cu modificarea geometrie șarpantei, în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 21- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 187025/1/18.03.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 187072 din 18.03.2021 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Mansardare imobil, cu modificarea geometrie șarpantei, în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 21, beneficiari: Incezan Răzvan Alexandru și Incezan Rotaru Victoria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 272 din 7.10.2020, Avizul C.Z.M.I. nr. 508/Z/4.05.2019, precum 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. 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 – Mansardare imobil, cu modificarea geometrie șarpantei, în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 21, beneficiari: Incezan Răzvan Alexandru și Incezan Rotaru Victoria, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe bd. 21 Decembrie 1989 nr. 21, în suprafață totală de 496 mp și se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 263772, pe care există fond construit – un imobil mixt cu 11 unități individuale (nr. cad. 263772-C1).

Se propun modificări interioare și amenajarea unei mansarde, cu modificarea geometriei acoperișului, deasupra apartamentele 8A (nr. cad. 263772-C1-U5) și 8B (nr. cad. 263772-C1-U6), în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism.

- *amplasarea față de limitele laterale și posterioară:* se menține amplasarea construcției existente, nu se modifică amprenta la sol;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* în zona de intervenție, Ilcoamă 18,7 m, Ilcornișă 15,65 m;
- *accesul pietonal:* din bd. 21 Decembrie 1989;
- *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,
Dr. Aurora Roșca





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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Iclezan Răzvan Alexandru**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 244353 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. 242 din 10.10.2020

pentru **P.U.D. mansardare imobil, cu modificarea geometrie șarpantei, în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 21**

generat de imobilul cu nr.cad. 263772

Inițiator: **Iclezan Răzvan Alexandru**

Proiectant: **S.C. MADE BY S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Nicolaie Ștefănuți**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață totală de 496 mp (cf. CF nr.263772 și CF nr.308456) , situată pe frontul nordic al Bulevardului 21 Decembrie 1989 la nr. 21, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică. Pe parcelă există fond construit, un imobil mixt cu 11 unități individuale (nr. cad. 263772-C1).

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

Terenul studiat prin PUD este încadrat conform PUG în UTR ZCP_C1_a.

- - **UTR ZCP_C1 - Zonă construită protejată. Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată parțial SZCP_C1_a - Subzona aferentă principalelor spații publice din interiorul incintei fortificate și parțial SZCP_C1_b - Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate.**

- **funcțiune predominantă:** imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând: activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate), locuințe colective/semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

- **regim de construire:** închis

- **înălțimea maximă admisă:** înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m. (b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m respectiv un regim de înălțime de P+2+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m. (c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m și respectiv P+1+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m. (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

- **indici urbanistici:** pentru parcelele comune: ZCP_C1_a/ZCP_C1_b P.O.T. Maxim = 60%, pentru ZCP_C1_a C.U.T. maxim = 2,2 iar pentru ZCP_C1_b C.U.T. maxim = 1,6.

- **retragere minimă față de aliniament:** clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

6

- *retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc. Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela de pe bvd. 21 Decembrie 1989, nr. 21, în suprafață totală de 496 mp și se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 263772, pe care există fond construit – un imobil mixt cu 11 unități individuale (nr. cad. 263772-C1).

Se propun modificări interioare și amenajarea unei mansarde, cu modificarea geometriei acoperișului, deasupra apartamentele 8A (nr. cad. 263772-C1-U6) și 8B (nr. cad.263772-C1-U5), în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism.

- *amplasarea față de limitele laterale și posterioară*: se menține amplasarea construcției existente, nu se modifică amprenta la sol;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: în zona de intervenție, Hcoamă 18,7m, Hcornișă 15,65m;
- *accesul pietonal*: din bvd. 21 Decembrie 1989;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.07.2020 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 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. 2503 din 21.06.2018, 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. 4720787 din 15.10.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.10.2020

P.U.D. – Mansardare imobil, cu modificarea geometriei șarpantei în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 21

Nr. 513846/19.10.2020

(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** : INCLEZAN RĂZVAN-ALEXANDRU și INCLEZAN ROTARU VICTORIA
- **Proiectant** : S.C. MADE BY S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 244353/21.05.2020

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 – Mansardare imobil, cu modificarea geometriei șarpantei în vederea realizării unei unități individuale cu funcțiune de turism – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 21**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2503/21.06.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 272/07.10.2020**

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. 244353/21.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 21.02.2020

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 16.07.2020

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\Ședințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 14-16.02.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.07.2020 - ora. 13:30.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.07.2020 - ora. 13:30.

S-au expedit 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 :

- Asociația de Proprietari – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 19
- Asociația de Proprietari – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 23
- Asociația de Proprietari – str. Brassai Samuel nr. 14

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Ștefănuți Nicolaic.

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