

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere și mansardare locuință unifamilială, Sp+P+M, str. Morii nr. 18

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară;
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință unifamilială, Sp+P+M, str. Morii nr. 18 - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 546002/1/27.09.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;
Analizând Raportul de specialitate nr. 546120/433/27.09.2021 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință unifamilială, Sp+P+M, str. Morii nr. 18, beneficiară: Galiș Maria;
Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 63/9.06.2021 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 – Extindere și mansardare locuință unifamilială, Sp+P+M, str. Morii nr. 18, beneficiară: Galiș Maria, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 288748.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției față de limitele laterale:* se menține retragerea existentă pe latura nordică și se extinde construcția pe latura sudică, fără a depăși lungimea calcanului învecinat;
- *amplasarea față de limita posterioară:* se menține amplasarea construcției pe limita de proprietate;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* H max. cornișă = 4,5 m pe latura nordică și H max. coamă = 9 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Morii;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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 Târcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calea Motoilor 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-ȘE

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Galiș Maria cu domiciliu în județul Cluj, nr. Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 635938/433/2020, cu completările ulterioare depuse cu nr. 169948/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. din
AVIZ 9.08.2021

pentru P.U.D. - Extindere și mausardare locuință unifamilială Sp+P+M str. Morii nr.18 generat de imobilele cu nr. cad. 288748

Inițiator: Galiș Maria

Proiectant: Cristian Rus - birou individual de arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Eugen Cristian I. Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață totală de 344 mp, situată pe frontul estic al străzii Morii la nr. 18, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, nordică și sudică.

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

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

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

regim de construire: izolat sau cuplat

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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 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 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 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 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Calea Meșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca. tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- (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.

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse :

Prin P.U.D. se studiaza parcela cu nr. cad. 288748, pe care există fond construit, o locuință unifamilială Sp+P propusă pentru extindere și mansardare

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției față de limitele laterale:* se menține retragerea existentă pe latura nordică și se extinde construcția pe latura sudică, fără a depăși lungimea calcanului învecinat;
- *amplasarea față de limita posterioară:* se menține amplasarea construcției pe limita de proprietate;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* H max. cornișă = 4,5 m pe latura nordică și H max. coamă = 9 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Morii;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.04.2021 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.

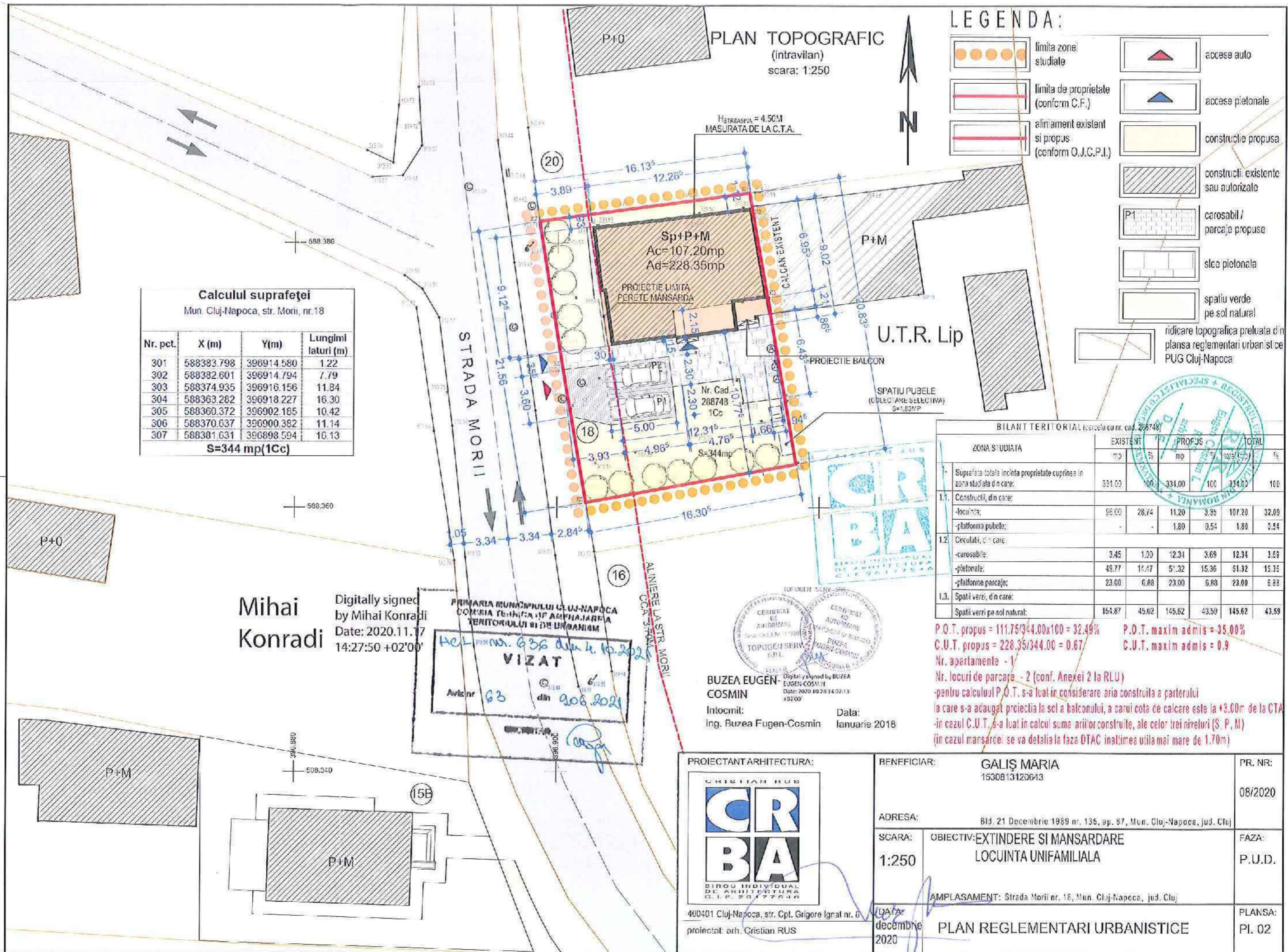
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3861 din 13.10.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 253/17.6.3 din 10.06.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.06.2021



LEGENDA:

- limita zonei studiate
- limita de proprietate (conform C.F.)
- aliniament existent si propus (conform O.J.C.P.I.)
- accese auto
- accese pietonale
- constructie propusa
- constructii existente sau autorizate
- carosabil / parcaje propuse
- silea pietonala
- spatiu verde pe sol natural
- ridicare topografica preluata din planșa reglementari urbanistice PUG Cluj-Napoca

Calculul suprafeței
Mun. Cluj-Napoca, str. Morii, nr.18

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
301	588383.798	396914.580	1.22
302	588382.601	396914.794	7.79
303	588374.935	396916.156	11.84
304	588363.282	396918.227	16.30
305	588360.372	396902.185	10.42
306	588370.637	396900.382	11.14
307	588381.631	396898.594	16.13

S=344 mp(1Cc)

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 288748)

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROFUS		TOTAL	
	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studata din care:	331.00	100	334.00	100	334.00	100
1.1. Constructii, din care:						
-locuinta;	98.00	28.74	11.20	3.35	107.20	32.09
-platforma pubele;	-	-	1.80	0.54	1.80	0.54
1.2. Circulati, din care:						
-carosabile;	3.45	1.00	12.34	3.69	12.34	3.69
-pietonale;	49.77	14.77	51.32	15.36	51.32	15.35
-platforme parcaje;	23.00	6.88	23.00	6.88	23.00	6.88
1.3. Spatii verzi, din care:						
Spatii verzi pe sol natural:	154.87	45.02	145.62	43.50	145.62	43.59

P.O.T. propus = $111.75/344.00 \times 100 = 32.49\%$ P.O.T. maxim admis = 35.00%
 C.U.T. propus = $228.35/344.00 = 0.67$ C.U.T. maxim admis = 0.9
 Nr. apartamente - 1
 Nr. locuri de parcare - 2 (conf. Anexei 2 la RLU)
 -pentru calculul P.O.T. s-a luat in considerare aria construita a parterului la care s-a adaugat proiectia la sol a balconului, a carui cota de calcare este la +3.00m de la CTA
 -in cazul C.U.T. s-a luat in calcul suma arilor construite, ale celor trei niveluri (S, P, M)
 (in cazul mansardei se va detalia la faza DTAC inaltimea utila mai mare de 1.70m)

Mihai Konradi
 Digitally signed by Mihai Konradi
 Date: 2020.11.17 14:27:50 +02'00'

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICA DE AMPLASAREA TERITORIULUI SI DE URBANISM

VIZAT

Aviz nr. 63 din 20.08.2021

BUZEA EUGEN COSMIN
 Intocmit: Ing. Buzea Eugen-Cosmin
 Data: Ianuarie 2018

Digitally signed by BUZEA EUGEN-COSMIN
 Date: 2020.10.28 14:02:13 +02'00'

PROIECTANT ARHITECTURA: CRBA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L. 20177544 400401 Cluj-Napoca, str. Cpl. Grigore Iagnat nr. 6 proiectat: arh. Cristian RUS	BENEFICIAR: GALIȘ MARIA 1530813120613	PR. NR: 08/2020
ADRESA: Bld. 21 Decembrie 1989 nr. 135, ap. 87, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	SCARA: 1:250	FAZA: P.U.D.
OBIECTIV: EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA	AMPLASAMENT: Strada Morii nr. 18, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj	PLANSA: PI. 02
DATA: decembrie 2020	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	



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 Cipeigan)
- **Inițiator** : GALIȘ MARIA
- **Proiectant** : C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 635938/29.12.2020

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 și mansardare locuință unifamilială Sp+P+M – str. Morii nr. 18

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

- Certificat de urbanism nr. 3861/13.10.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 63/09.06.2021

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. 635938/29.12.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 09.06.2021

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 23.04.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 Adevărul din 29.12.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex

Meetings, în data de 23.04.2021 - ora 9

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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.04.2021 - ora 9

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 :

- Silasi Vasile – str.
- Selăgean Rodica

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale beneficiarului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 23.04.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U.

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

Sluj