

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere și mansardare locuință unifamilială, P+M, str. Aramei nr. 4

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință unifamilială, P+M, str. Aramei nr. 4 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 597143/1/21.10.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 597896/433/21.10.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință unifamilială, P+M, str. Aramei nr. 4, beneficiari: Sîntiuan Ioan-Adrian și Sîntiuan Diana-Georgiana;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 76/6.07.2021 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, P+M, str. Aramei nr. 4, beneficiari: Sîntiuan Ioan-Adrian și Sîntiuan Diana-Georgiana, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 12932/2, nr. carte funciară 280297.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe parcelă*: pe limita de proprietate estică, adiacent calcanului învecinat și în retragere de minim 2,15 m față de limita de proprietate sudică;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: Hcornișă pe latura sudică – maxim 4,5 m;
- *accesele auto și pietonal*: din strada Kővári László;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

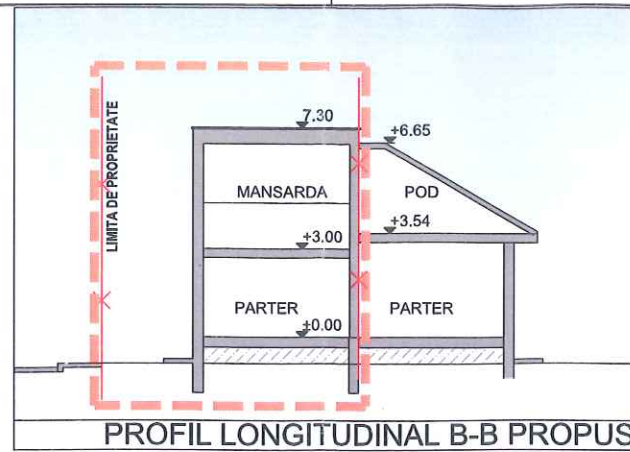
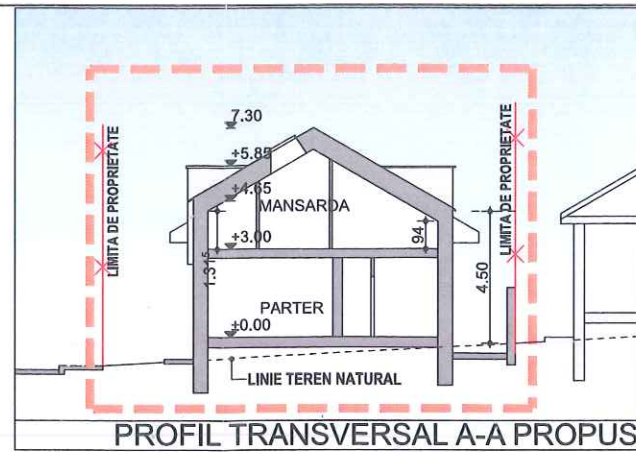
Art. 2.- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

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



LEGENDA

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CLADIREA LA CARE SE INTERVINE
- EXTINDERE PROPUISA
- CLADIRI EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- SUPRAFETE DALATE PERMEABILE
- ZONE VERZI
- ▲ ACCES AUTO
- ▲ ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL pentru parcela care a generat PUD	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	142, conform CF	142, conform CF	142, conform CF	142, conform CF
Construcții	44.74	31.51	49.70	35.00
Circulații/Dalaje	30.00	21.13	31.00	21.83
Spatii verzi	63.26	45.55	58.30	41.06
Altele/Spatii verzi	4.00	2.82	3.00	2.11
Total	142	100.00	142	100
Regim de inaltime	P		P+M	
Nr. apartamente locuire	1		1	
Nr. locuri de parcare auto in incinta	1		1	
Nr. de garaje auto	0		0	

P.O.T. existent = 31.51 P.O.T. propus = 35.00 % P.O.T. maxim = 35%
 C.U.T. existent = 0.32 C.U.T. propus = 0.7 C.U.T. propus = 0.9
 S teren = 142 mp
 S constr. = 49.7 mp
 S constr. desf. = 99.7 mp
 H cornisa propusa = 4.65 mp H cornisa ct. PUG = 8 m
 H cornisa coama propusa = 7.3 mp H cornisa coama ct. PUG = 12 m
 UTR Lip
 P.O.T. max = 35%
 C.U.T. max = 0.9

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
20	587917.305	391414.439
21	587917.802	391422.624
22	587903.747	391423.314
23	587903.275	391415.528

SINTIUAN IOANA ADRIAN si sotia
 SINTIUAN DIANA GEORGIANA
 Cluj Napoca, str. Aramei, nr. 4, jud Cluj
 S teren = 142mp
 CF 280297, CAD 12932/2
 CATEGORIE DE FOLoSINTA: CURTI
 CONSTRUCTII

str. Kovari Laszlo

aliniament existent

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICA DE AMPLASARE A
 TERITORIILOR SI DE URBANISM
 HCL 686 din 1.11.2021
VIZAT
 Anex nr 76 din 6.07.2021

C.U.I.36763607
CERDAC STUDIO SRL
 verificat

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
 Nicolae Sergiu D.S.
ANDREICA
 arhitect diplomat
 D.E.

Digitally signed
 by Mara Molnar
 Date: 2020.08.25
 12:04:43 +03'00'

CERTIFICAT
 DE
 AUTORIZARE
 Salaria R.U.-C.J. Nr. 79
 Stan Sabin Claudiu
 CATEGORIA B00

Sistem de proiectie STEREO 1970
 Sistem de cote Marea Neagra 1975

Stan Sabin Claudiu
 O = GENERAL TOPOWEST SRL
 OU = CADASTRU
 29/07/2020 16:23:09 UTC+02

Executant:
 587850 STAN SABIN CLAUDIU
 Data: iulie 2020

Proiectant
CERDAC STUDIO SRL
 C.I.F. 36763607
 TEL. 0745 099374

Functia	Nume	Semnatura
Sef proiect:	arh. Andreica Nicolae	
Proiectat:	arh. Andreica Nicolae	
Desenat:	arh. Andreica Nicolae	

Beneficiar
 SINTIUAN IOAN ADRIAN si sotia SINTIUAN DIANA
 GEORGIANA
 Proiect
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
 AUTORIZAREA LUCRILOR DE EXTINDERE SI
 MANSARDARE CASA, AMENAJARE INCINTA,
 REFACERE IMPREJMUIRE
 Faza
 P.U.D.
 Planşa
REGLEMENTARI URBANISTICE
 iulie/2020
 Adresa obiectiv: str. Aramei, nr.4, Cluj-Napoca jud. Cluj
03

Proiect 02/2020

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de Sîntiuian Ioan Adrian cu domiciliul în judeţul Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 320221/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 730 din 6.07.2021

pentru: P.U.D. - extindere şi mansardare locuinţă unifamilială – P+M, str. Aramei nr. 4 generat de imobilul cu nr. Cad. 12932/2;

Iniţiatori: Sîntiuian Ioan Adrian şi Sîntiuian Diana Georgiana;

Proiectant general: S.C. Cerdac Studio S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Sergiu Andreica;

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona reglementată în P.U.D.: parcelă de colţ în suprafaţă de 142 mp, situată pe frontul estic al străzii Aramei, la intersecţia cu str. Kővári László, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică şi sudică. Pe parcelă există fond construit – o locuinţă unifamilială cu regim de înălţime P.

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

U.T.R Lip - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcele de tip periferic:

-*funcţiune predominantă* : locuinţe unifamiliale sau familiale cu regim redus de înălţime;

-*regim de construire*: izolat sau cuplat

-*înălţimea maximă admisă*: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

-*indici urbanistici* : P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-*retragere faţă de aliniament*: în situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament sau construcţia în aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca şi clădirile alăturate. În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m faţă de aliniament.

-*retragere faţă de limitele laterale*:

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza unei convenţii de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). În cazul în care o asemenea convenţie nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeaşi regulă, porţiunea de construcţie ce depăşeşte adâncimea reglementată putând fi menţinută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălţime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenţia se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperişului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenţii 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 distanţă minimă de 3 m. În cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

(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.

II. Prevederi P.U.D. Propuse

Prin PUD propune extinderea și mansardarea unei locuințe unifamiliale parter (nr. cad. 12932/2-C1) în vederea măririi confortului locativ.

- *amplasarea construcției pe parcelă:* pe limita de proprietate estică, adiacent calcanului învecinat și în retragere de minim 2,15m față de limita de proprietate sudică;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* Hcornișă pe latura sudică – maxim 4,5m;
- *accesele auto și pietonal:* din strada Kővári László ;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

În urma ședinței în plen a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 25.02.2021 și a verificării în ședința operativă din 2.06.2021 a completărilor depuse sub nr. 320221/2021 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. 4929 din 21.11.2018 (prelungit până în 21.11.2021), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Réd. Șex. arh. Adriana Borza

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

P.U.D. – Extindere și mansardare locuință unifamilială P+M
str. Aramei nr. 4
Nr. 511659/07.09.2021
(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** : SÎNTIOAN IOAN-ADRIAN și SÎNTIOAN DIANA-GEORGIANA
- **Proiectant** : S.C. CERDAC STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 320221/2021

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 P+M – str. Aramei nr. 4**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4929/21.11.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 76/06.07.2021**

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. 320221/2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 07.07.2021

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 dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 25.02.2021

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 Făclia din 10.12.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.02.2021 - 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 ordinei 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 25.02.2021 - 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 :

- Rozenberg Renate
- Ghiran Dorel – str.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 25.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Nicolae Andreica.

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



9