

1-10 pag.

29/4.04.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 421195/1/24.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 421325/433/24.03.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52, beneficiari: Ioaneș Alin-Romulus și Ioaneș Irina-Paula;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 274 din 21.12.2022 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 – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52, beneficiari: Ioaneș Alin-Romulus și Ioaneș Irina-Paula, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 308873.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 308873 pe care există fond construit – o locuință unifamilială (nr. cad. 308873-C1) D+P propusă spre modificare, extindere demisol și mansardare, cu regim final de înălțime D+P+M. Demisolul existent este parțial sub construcția mai sus amintită.

Documentația reglementează:

– *amplasarea construcției pe parcelă* : se mențin retragerile existente;

– *conformarea arhitectural-volumetrică*: mansardarea locuinței se va realiza cu menținerea înălțimii coamei și înălțimii cornișei existente. În vederea încadrării în indicatorii urbanistici admisibili, se modifică partea posterioară a construcției, prin reducerea amprentei la sol;

– *circulații și accese*: se mențin accesele existente pe parcelă;

– *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 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

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52

Prin cererea nr. 39395/433/2023 Ioaneș Alin-Romulus și Ioaneș Irina-Paula solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 264 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Madách Imre la nr. 52, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există un corp de clădire (*corp C1 – nr. cad. 308873-C1*) asupra căruia se intervine.

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.*

Prin P.U.D. se propune extinderea demisolului, modificarea și mansardarea corpului C1, cu regim de înălțime final D+P+M, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 421195/1/24.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 39395/433/2023, Ioaneș Alin-Romulus și Ioaneș Irina-Paula solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52.

Documentația a fost întocmită de C.R.B.A. - CRISTIAN RUS B.I.A., la comanda beneficiarilor: Ioaneș Alin-Romulus și Ioaneș Irina-Paula pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 308873.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 264 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Madách Imre la nr. 52, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există un corp de clădire (*corp C1 – nr. cad. 308873-C1*) asupra căruia se intervine. Strada Madách Imre (nr. topo./cad. 2872, 2787), din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1460.

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban* și parțial în *U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 308873 pe care există fond construit – o locuință unifamilială (nr. cad. 308873-C1) D+P propusă spre modificare, extindere demisol și mansardare, cu regim final de înălțime D+P+M. Demisolul existent este parțial sub construcția mai sus amintită, construcție care urmează a fi desființată cu cca. 5 mp în vederea extinderii demisolului cu încadrarea în indicii urbanistici.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe parcelă* : se mențin retragerile existente;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: mansardarea locuinței se va realiza cu menținerea înălțimii coamei și înălțimii cornișei existente. În vederea încadrării în indicatorii urbanistici admisibili, se modifică partea posterioară a construcției, prin reducerea amprentei la sol;
- *circulații și accese*: se mențin accesele existente pe parcelă;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 274 din 21.12.2022.

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

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 221 din 3.02.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M, str. Madách Imre nr. 52, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

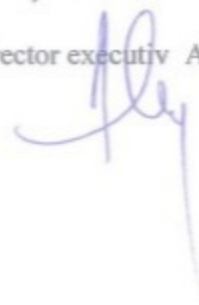


Red.1 ex. Consilier arh. Edith Heczei



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



24.03.2023

PLAN Topografic
Autorizație de Construire
 (intravilan)
 Scara 1:250

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
 Str. Madach Imre, nr.52
 Nr.Cad.308873



Mihai Konradi
 Digitally signed
 by Mihai Konradi
 Date: 2022.03.24
 11:04:31 +02'00'

LEGENDA:

- limita zonei studiate
- limita de proprietate (conform C.F.)
- aliniament existent si propus (conform C.U.C.P.I.)
- drum public modernizat
- trouare
- construcții existente
- terasa la sc
- construcție propusă sa fie mansardată în volumul podului existent
- alee pietonale
- parcare propusă
- alee carosabila
- spatiu verde pe sol natural
- accese pietonale
- accese auto

Executanți:
 BRUMA O. SIMION
 out, seria RO-CU-F HR.0208
BRUMA SIMION
 Semnat digital de
 BRUMA SIMION
 Data: 2022.03.07
 20:20:01 +02'00'

NOTA: PREZENTA DOCUMENTATIE PROPUNE AMENAJAREA UNEI MANSARDE CARE SE INSCRIE IN VOLUMUL PODULUI EXISTENT

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
4	585846.224	394023.403	16.923
13	585838.878	394008.157	5.928
12	585833.593	394010.843	3.901
16	585830.081	394012.540	2.866
12	585827.491	394013.767	2.479
15	585825.251	394014.828	18.393
3	585833.577	394031.229	14.873

S(1)=263.92mp P=65.363m

PROIECTANT ARHITECTURA:



40401 Cluj-Napoca, Str. Cpt. Origona Ignat nr. 8
 proiectant: arh. Cristian RUS

BENEFICIAR:

IOANEȘ ALIN-ROMULIUS
 IOANEȘ IRINA-PAULA

ADRESA:
 Str. Prof. Moacan Dumitru nr. 12, ap. 1
 Sat. Florești, Com. Florești, Jud. Cluj

SCARA:
 1:250
 OBIECTIV:
 EXTINDERE DEMISOL
 MANSARDARE CORP C1,
 RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE
 REFACERE ÎMPREJUMIURE

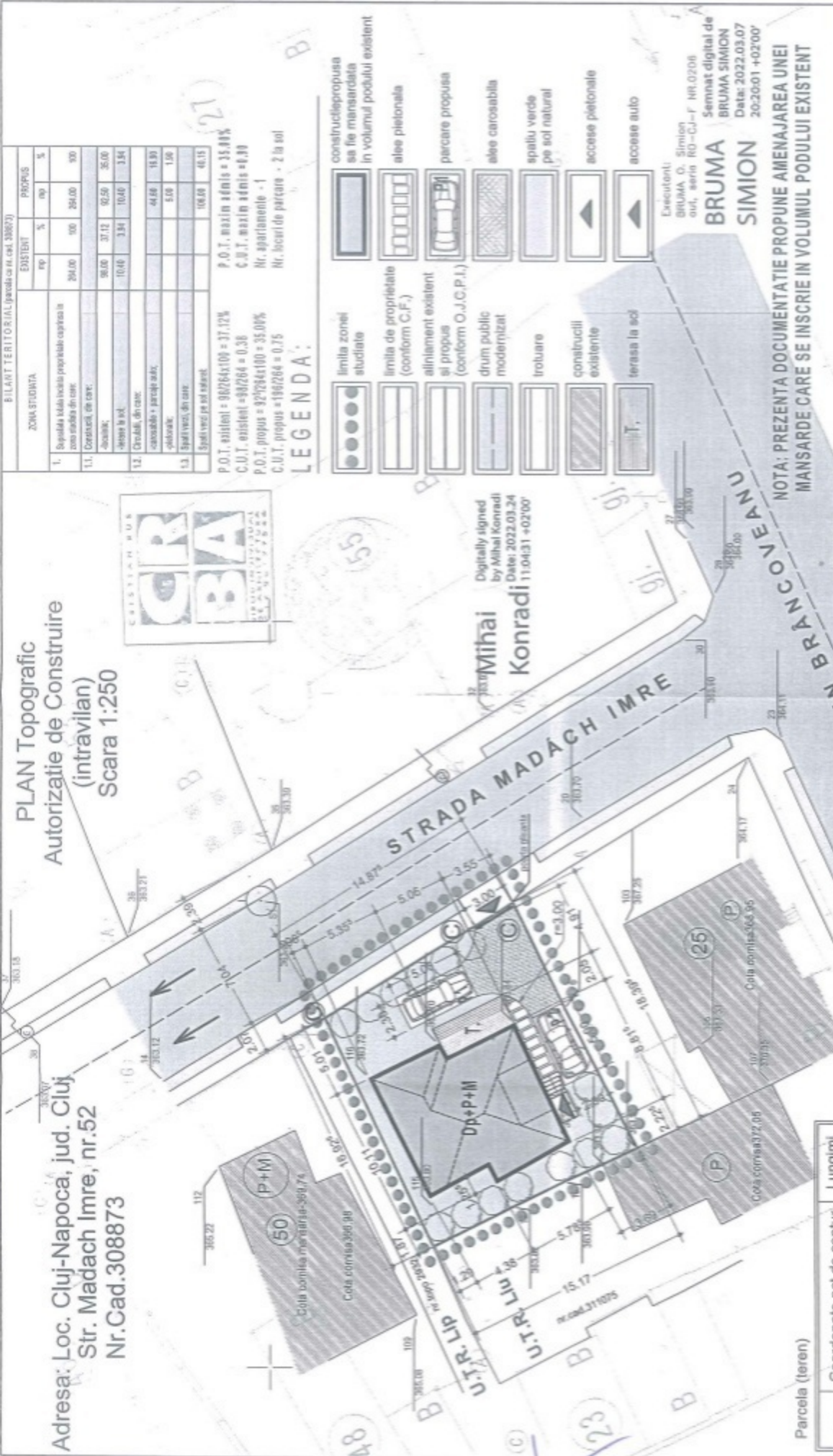
AMPLASAMENT:
 Str. Madach Imre nr. 52, Man. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

DATA:
 apr/ile
 2022

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSĂ:
 Pl. 02

PR. NR.	06/2022
FAZA:	P.U.D.
PLANSĂ:	Pl. 02





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Ioaneș Alin-Romulus** cu domiciliul în județul Cluj, comuna Florești, înregistrată cu nr. 777492/433/2022, 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. 274 din 21.12.2022

pentru P.U.D. – extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M
str. Madách Imre nr. 52

generat de imobilul cu nr. cad. 308873;

Inițiatori: Ioaneș Alin-Romulus și Ioaneș Irina-Paula;

Proiectant: C.R.B.A. - CRISTIAN RUS B.I.A.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Eugen Cristian Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 264 mp situată pe frontul vestic al străzii Madách Imre la nr. 52, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există un corp de clădire (*corp C1 – nr. cad. 308873-C1*) asupra căruia se intervine.

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

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban* și parțial în *U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic*.

U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban:

— *funcțiune predominantă:* locuințe cu regim redus de înălțime (unifamiliale, familiale);

— *regim de construire:* deschis;

— *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (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+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:* locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9;

— *retragere față de aliniament:* în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

— *retragere față de limitele laterale:* a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, 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 (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

— *retragere față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar 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 înțeles 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.

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

— *funcțiune predominantă*: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale);

— *regim de construire*: deschis;

— *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (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. maxim = 35%, CUT maxim = 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 față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

— *retragere față de limitele laterale și posterioară*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții 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).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

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 25 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.

(b) 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.

(c) 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.

Pentru toate situațiile:

(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,



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Măjilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariachujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

(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. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles 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:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 308873 pe care există fond construit – o locuință unifamilială (nr. cad. 308873-C1) D+P propusă spre modificare, extindere demisol și mansardare, cu regim final de înălțime D+P+M.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe parcelă* : se mențin retragerile existente;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: mansardarea locuinței se va realiza cu menținerea Hcoamă și Hcomișă existent. În vederea încadrării în indicatorii urbanistici admisibili, se modifică partea posterioară a construcției, prin reducerea amprentei la sol;
- *circulații și accese*: se mențin accesele existente pe parcelă;
- *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 beneficiarii acestora.

În urma sesiunii C.T.A.T.U. din data de 25.11.2022 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. 221 din 3.02.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 7526201 din 17.01.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17.01.2023

P.U.D. – Extindere demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M
str. Madach Imre nr. 52
Nr. 39395/17.01.2023
(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** : IOANEȘ ALIN-ROMULUS și IOANEȘ IRINA-PAULA
- **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. 777492/03.10.2022

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 demisol, modificare și mansardare corp C1, D+P+M - str. Madach Imre nr. 52

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

- **Certificat de urbanism nr. 221/03.02.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 274/21.12.2022**

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. 777492/03.10.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.06.2022

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 25.11.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul România Liberă din 3-5.06.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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 afișarea 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 25.11.2022 - ora 10:30

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 :

- Blaga Corneliu –
- Szekely-Sipos Saszet Reka și Szekely-Sipos Sandor Zoltan –
- Sâncrăian Maria –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 25.11.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Rus.

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.

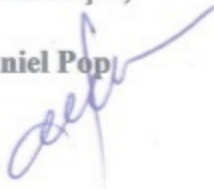
Nu s-au înregistrat sesizări.

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

