

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Mansardare casă unifamilială, S+P+M – str. Crișan nr. 39

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Mansardare casă unifamilială, S+P+M – str. Crișan nr. 39 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 262610 din 24.05.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se
propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Mansardare casă unifamilială, S+P+M – str.
Crișan nr. 39, beneficiară: Tătar Eniko.

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 233 din 16.04.2019, Avizul Direcției Județene
pentru Cultură Cluj nr. 945/Z/08.11.2018 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul
comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârile
nr. 118/2015, nr. 737/2017 și nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației
publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Mansardare casă unifamilială, S+P+M – str.
Crișan nr. 39, beneficiară: Tătar Eniko, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției și conformarea arhitectural-volumetrică:* se propune mansardarea unei case unifamiliale (corp C1) cu regim de înălțime Sp+P, cu menținerea retragerilor existente față de limitele laterale și posterioară a proprietății. Acoperișul propus este de tip șarpantă, în două ape cu pante egale;
- *accesul auto și pietonal:* se mențin accesele existente din strada Crișan;
- *staționarea autovehiculelor:* se propune amenajarea unui loc de parcare la sol, în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de **Tătar Eniko**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. 1 Decembrie 1918 nr. 130, bl. C, ap.22, înregistrată sub nr. 520198/433 din 2.11.2018, cu completarea înregistrată sub nr. 127318/433 din 5.03.2019, 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. 233 AVIZ din 16.04.2019

pentru **P.U.D – Mansardare casă unifamilială, str. Crișan nr. 39**

generat de imobilul cu nr. cadastral 267078

Inițiator: Tătar Eniko

Proiectant: S.C. Loft Arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mioara Cioroboacă

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 298 mp situată pe frontul nordic al străzii Crișan, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică.

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

- **UTR ZCP- Liu - Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

-**funcțiune predominantă/ regim de construire:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și supradfața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-**înălțimea maximă admisă:** trei niveluri supraterane. 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. Hcornișă – max.8m, Hcoamă- max.12m.

-**indici urbanistici:** Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9

-**retragere min. față de aliniament :** (a) 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. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-**retragere min. față de limitele laterale și față de limita posterioară :** Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor 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. 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. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, 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 parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m: (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. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând 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 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 nu mai puțin decât 6 m. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal



ARHITECT-ȘEF

de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m. (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.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire. In cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui P.U.D. avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă. In acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse

- *amplasarea construcției și conformarea arhitectural-volumetrică:* se propune mansardarea unei case unifamiliale (corp C1) cu regim de înălțime Sp+P, cu menținerea retragerilor existente față de limitele laterale și posterioară a proprietății. Acoperișul propus este de tip șarpantă, în două ape cu pante egale.
- *accesul auto și pietonal:* se mențin accesele existente din strada Crișan;
- *staționarea autovehiculelor:* se propune amenajarea unui loc de parcare la sol, în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 520198/433 din 2.11.2018 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.02.2019**. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 127318/433 din 5.03.2019 în ședința comisiei operative din data de **22.03.2019**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. **2309** din **7.06.2018** emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

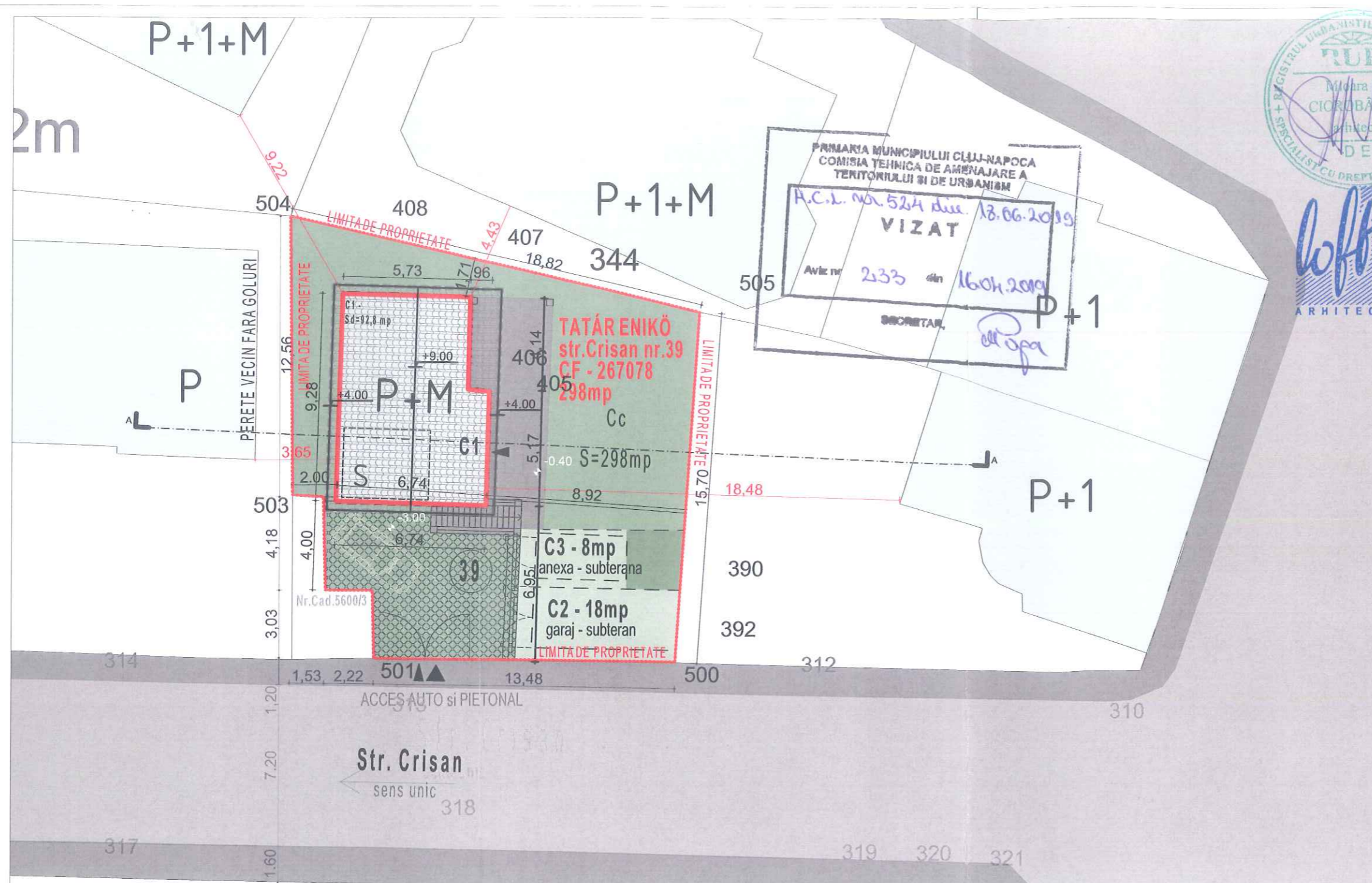
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef Birou Strategii Urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex, Arh. Anamaria Popa
inspector, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de ... lei, conform Chitanței nr. 3534478 din 13.05.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



loft ARHITECTURA
 ADRESA Str. Georges Clemenceau nr.6A
 TELEFON 0721773307
 E-MAIL ciorobatca@gmail.com

© Acest document este proprietatea firmei SC LOFTARHITECTURA SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma cu cea pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila proiectantilor in original.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
500	587648.298	391915.710	363.773
501	587642.331	391927.803	363.308
368	587639.558	391926.551	363.270
502	587638.634	391928.437	363.354
371	587634.825	391926.709	363.616
503	587634.147	391927.915	367.638
504	587622.850	391922.616	366.000
505	587634.646	391907.954	366.323

S masurata = 298 mp

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
 TERITORIULUI SI DE URBANISM
 VIZAT
 A.C.L. nr. 524 din 13.06.2019
 Aviz nr. 233 din 16.04.2019
 SECRETAR

ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 4877
 Mihai Dragoș
 CIOROBATCA
 Arhitect cu drept de semnatura

CASA A E
 CLUJ NAPOCA
 Str. Crisan nr.39

- ELABORARE PUD
- MANSARDARE CONSTRUCTIE EXISTENTA
- AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE

BENEFICIAR TATAR ENIKO
 ADRESA B-dul 1 Decembrie 1918, 130/22 Cluj-Napoca

COORDONATOR URBANISM Arh. MIOARA CIOROBATCA
 SEF PROIECT Arh. DRAGOS CIOROBATCA
 PROIECTAT Arh. DRAGOS CIOROBATCA
 PROIECTAT Arh. ANDRA PRESURA
 DESENAT Arh. ANDRA PRESURA
 VERIFICAT
 EXPERT

N R. PROIECT 1C / 2018
 DATA 02.2018
 FAZA

SCARA
 PLANSA REGLEMENTARI

LEGENDA	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		DATE TEHNICE	
		EXIST.	PROPUS	EXIST.	PROPUS		
.....	LIMITA DE PROPRIETATE	S. TEREN	298mp	298mp	POT	19.5%	19.5%
S	CONSTRUCTII EXISTENTE VECINE	S. CONSTR.***	58mp	58mp	CUT	0.19	0.3
	ZONA SUBSOL EXISTENT - nu se modifica	S. DESF.CONSTR.*	58mp	92.8mp	REG. INALT.	S+P	S+P+M
	CONSTRUCTIE EXISTENTA - propusa pentru mansardare (nu se modifica perimetrul parterului)	S. DESF.TOTALA**	75.7mp	110.5mp	LOC. PARC.	1 (Garaj)	1 (Garaj)
	PERIMETRU MANSARDAT - contur sarpanta 2 ape	S. ZONA PAVATA	83.6mp	83.6mp			
	ZONA VERDE (sol natural)	S. ZONA VERDE (natural)	155.4mp	155.4mp		52%	52%
	DALE INIERBATE	S.fasie z.verde (public/privat)	54.62mp	54.62mp		60%	60%
▲	ACCES AUTO						
▲	ACCES PIETONAL						
	CIRULATIE PIETONALA						
	CIRULATIE AUTO						

* suprafata care se ia in considerare la calculul CUT; ** suprafata care contine totalitatea spatiilor, inclusiv cele care nu intra in calculul CUT; *** suprafata construita la sol care se ia in considerare la calculul POT



Agencia Nationala de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
 Nr. de înregistrare 135534 data 25.07.18
 Receptionat
 Dan Alexandru BRINDUȘE
 Consilier Cadastru
 (prenumele și numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptionat este
 valabil insusit de procesul verbal de
 receptie nr. 3491 / data 08.08.18

P.U.D. – Mansardare casă unifamilială
str. Crișan nr. 39
Nr. 262610/17.05.2019
(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)
- **Inițiator** : TATAR ENIKO
- **Proiectant** : S.C. LOFT ARHITECTURA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 520198/02.11.2018

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 casă unifamilială – str. Crișan nr. 39

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

- **Certificat de urbanism nr. 2309/07.06.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 233/16.04.2019**

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. 520198/02.11.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.08.2018

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:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 12.02.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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 22.08.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 12.02.2019, ora 15.

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 la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 12.02.2019, ora 15.

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 :

- Gecse Rozalia – str. Crișan nr. 37
- Ciurea Adrian – str. Emil Racoviță nr. 60
- S.C. SOFTVISION S.R.L. – str. Emil Racoviță nr. 60A

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 12.02.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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

