

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Consolidare, extindere și etajare casă unifamilială P+E- str. Maramureșului nr.153A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Consolidare, extindere și etajare casă unifamilială P+E- str. Maramureșului nr.153A, proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 105281 /1/ 24.02.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 105318 din 24.02.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Consolidare, extindere și etajare casă unifamilială P+E- str. Maramureșului nr.153A, beneficiari: Nemțoiu Grigore și Nemțoiu Letiția;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 932 din 27.09.2019 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. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Consolidare, extindere și etajare casă unifamilială P+E- str. Maramureșului nr.153A, beneficiari: Nemțoiu Grigore și Nemțoiu Letiția, pe o parcelă proprietate privată, nr. topo. 19567/1/1/2/2.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limitela laterală nordică*: min. 9.30 m;
- *amplasarea față de limitela laterală sudică*: pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 3m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Maramureșului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării trotuarului la strada Maramureșului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire 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



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 **Nemțoiu Grigore** cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 270681/433/2019 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. 932 AVIZ din 27 09 2019

pentru **P.U.D. – Consolidare, extindere și etajare casă unifamilială P+E- str. Maramureșului nr.153A**

generat de imobilul cu nr. cad. 19567/1/1/2/2

Inițiatori: Nemțoiu Grigore și Nemțoiu Letiția

Proiectant: SAA SELART PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Anca Andreea Șelariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 291mp (286.69mp măsurat), situată pe frontul estic al străzii Maramureșului, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, sudică și nordică.

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

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

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

-*regim de construire*: izolat sau cuplat

-*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 max = 35%, C.U.T max = 0,9

-*retragere min. 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 min. 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



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

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 min. 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.

(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. Propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 9.30 m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară:* Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 3m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Maramureșului;
- *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 **30.08.2019**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Suprafața de teren necesară regularizării trotuarului la strada Maramureșului, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în C.F. cu titlul de „drum”.

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

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.

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. 4755 din 09.11.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

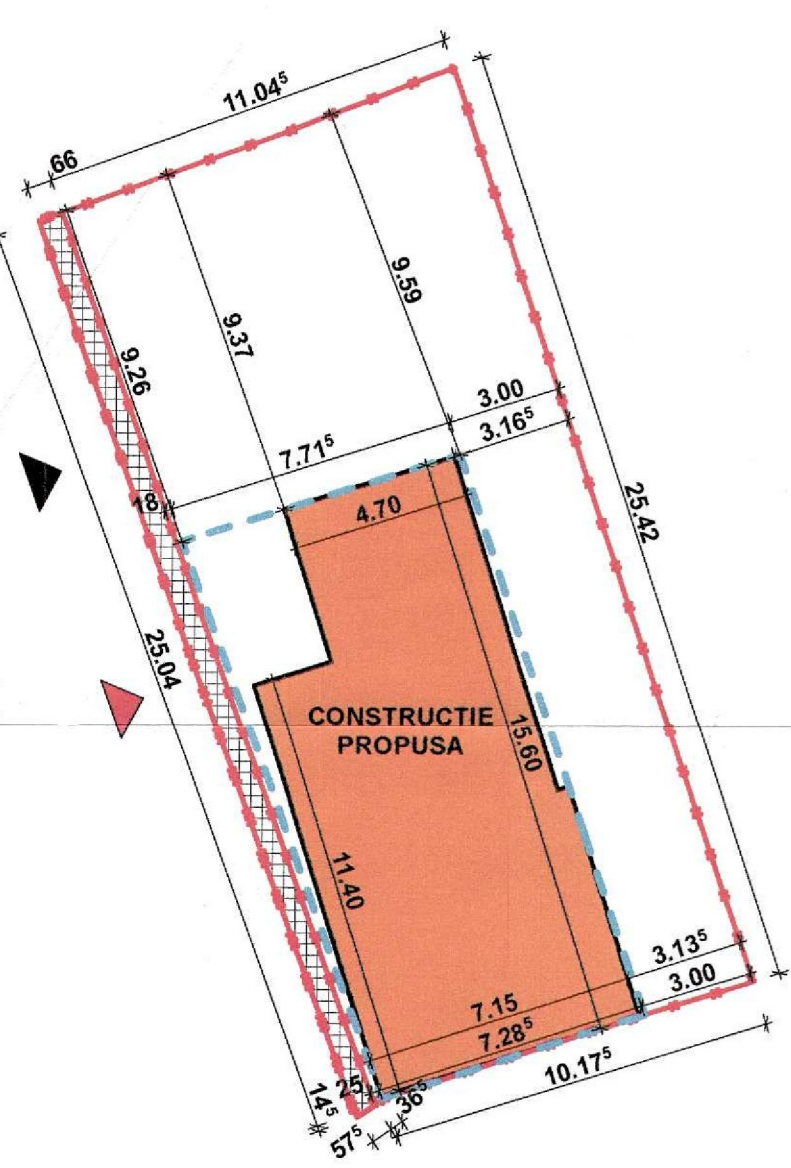
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

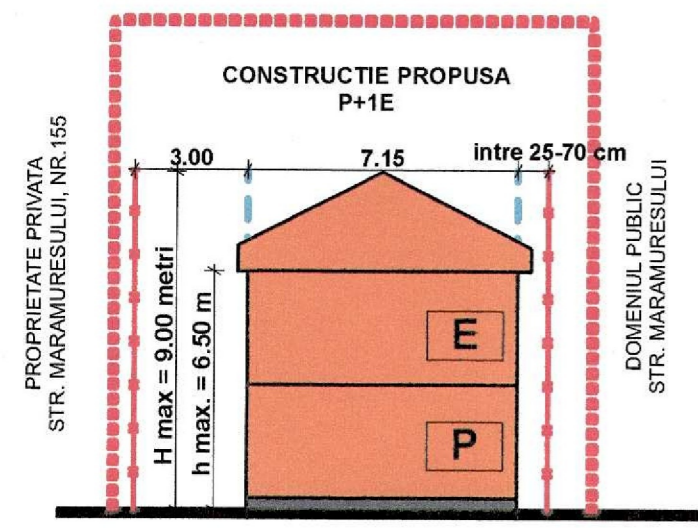
Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2723416 din 09.10.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 09.10.2019.

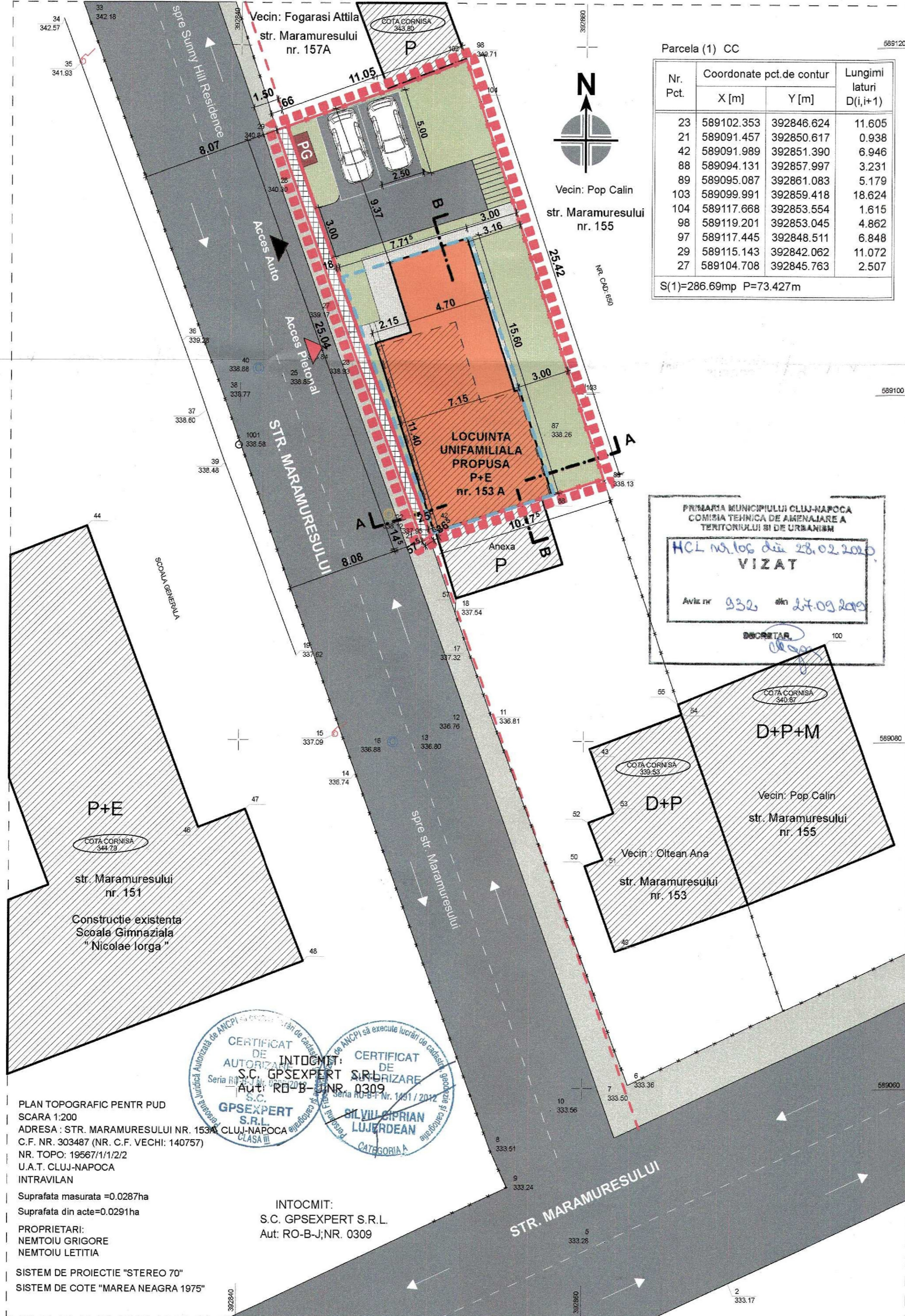
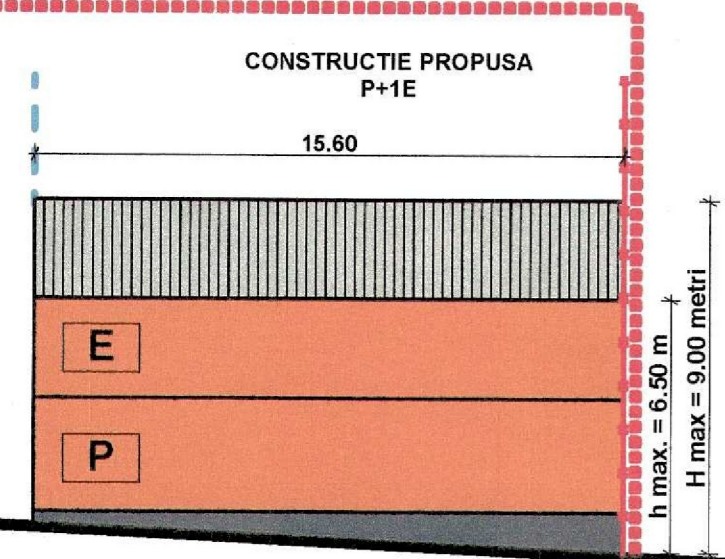
REGLEMENTARI - CONDITII DE AMPLASARE



SECTIUNE TRANSVERSALA A-A SC. 1:200



SECTIUNE LONGITUDINALA B-B SC. 1:200



Parcela (1) CC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
23	589102.353	392846.624	11.605
21	589091.457	392850.617	0.938
42	589091.989	392851.390	6.946
88	589094.131	392857.997	3.231
89	589095.087	392861.083	5.179
103	589099.991	392859.418	18.624
104	589117.668	392853.554	1.615
98	589119.201	392853.045	4.862
97	589117.445	392848.511	6.848
29	589115.143	392842.062	11.072
27	589104.708	392845.763	2.507

S(1)=286.69mp P=73.427m

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
HCL nr. 106 din 23.02.2010
VIZAT
Aviz nr. 932 din 27.09.2010
SECRETAR

Amplasament : situata in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, str. Maramuresului nr. 153A.
Parcela studiata este in proprietate privata conform extrasului de carte funciara nr. 303487.
Categoria de folosinta : curti constructii
Constructii existente : corp C1 - casa pe fundatii de piatra, acoperita cu tigla.

Se propune: Extindere si etajare constructie existenta - locuinta unifamiliala.
INDICI URBANISTICI:
Conform incadrarii in PUG:
UTR = Lip- Locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

SUPRAFATA PARCELA (din acte)	= 291.00 mp
SUPRAFATA PARCELA (masurata)	= 286.69 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	= 67.31 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	= 100.00 mp
SUPRAFATA CONSTR. DESFASURTA PROPUSA	= 200.00 mp

POT existent	= 23,48 %	CUT existent	= 0,23
POT max admis	= 35,00 %	CUT max admis	= 0,90
POT propus	= 34,88 %	CUT propus	= 0,70

Regim de inaltime existent : Parter.
Regim de inaltime propus : Parter + Etaj
H max. streasina = 6,5 metri ; H max. coama = 9 metri.
Numar locuri de parcare propuse = 2 locuri.
Suprafata de teren solicitata pentru regularizare trotuar la profil de 1,5m = 15.58 mp

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA CADASTRALA A PARCELEI
 - LIMITE PARCELE EXISTENTE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTIE PROPUSA
 - RETRAGERI OBLIGATORII
 - CIRCULATII AUTO
 - CIRCULATII PIETONALE
 - SPATIU VERDE / TEREN LIBER
 - ACCES AUTO / PIETONAL
 - PUNCT GOSPODARESC
 - SUPRAFATA NECESARA PENTRU REGULARIZARE TROTUAR LA PROFIL DE 1.5m Propusa spre dezmembrare cu destinatie de drum S = 15.58 mp

⊙	STATIE TOPOGRAFICA
⊙	CAMIN VIZITARE CANAL
⊙	CUTIE GAZ
⊙	STALP ELECTRIC DE BETON

ORDINUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA
Anca Andreea N. SELARIU
7756
Anca Andreea N. SELARIU
Arhitect diplomata
D 2 E

SPECIFICARE:	EXISTENT		PROPUS	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
SUPRAFATA PARCELA STUDIATA	286,69	100,00	286,69	100,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	67,31	23,48	100,00	34,88
SUPRAFATA ALEI CIRCULATII	129,89	45,30	71,53	24,95
SUPRAFATA SPATII VERZI / TEREN LIBER	89,49	31,22	115,16	40,17
TOTAL:	286,69	100,00	286,69	100,00

VERIFICATOR	NUME:	SEMNTATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR.:	CERINTA:
-------------	-------	------------	--------------------------	----------

PROIECTANT:	BENEFICIAR:				
SAA SELART PROIECT	NEMTOIU GRIGORE SI NEMTOIU LETITIA				
Telefon : +40 755 800 425 E-mail: selartproiect@yahoo.com Adresa: Jud.Cluj, mun.Cluj Napoca, str. Frunzisului, nr.75, et.4, 3A	ADRESA OBIECTIV: STR. MARAMURESULUI, NR. 153A MUN. CLUJ NAPOCA, JUDD. CLUJ	PROIECT NR.: 38 / 2019			
SPECIFICATIE	NUME:	SEMNTATURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
SEF PROIECT	ARH. ANCA A. SELARIU		1: 200	ELABORAREA P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSOLIDARE, EXTINDERE SI ETAJARE LOCUINTA	P.U.D.
PROIECTAT SI DESENAT	ARH. ANCA A. SELARIU		DATA:	TITLU PLANSA:	PLANSA NR.:
	ARH. BOGDAN A. REVNIC		03.2019	REGLEMENTARI URBANISTICE	03

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU PUD
SCARA 1:200
ADRESA : STR. MARAMURESULUI NR. 153A CLUJ-NAPOCA
C.F. NR. 303487 (NR. C.F. VECHI: 140757)
NR. TOPO: 19567/1/1/2
U.A.T. CLUJ-NAPOCA
INTRAVILAN
Suprafata masurata = 0.0287ha
Suprafata din acte = 0.0291ha
PROPRIETARI:
NEMTOIU GRIGORE
NEMTOIU LETITIA
SISTEM DE PROIECTIE "STEREO 70"
SISTEM DE COTE "MAREA NEAGRA 1975"

INTOCMIT:
S.C. GPSEXPRT S.R.L.
Aut: RO-B-J/NR. 0309

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
S.C. GPSEXPRT S.R.L.
Aut: RO-B-J/NR. 0309
CATEGORIA A

CERTIFICAT DE INTOCMIT
S.C. GPSEXPRT S.R.L.
Aut: RO-B-J/NR. 0309
CATEGORIA A

P.U.D. – Consolidare, extindere și etajare casă unifamilială P+E
str. Maramureșului nr. 153A
Nr. 666653/23.12.2019
(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)
- **Inițiatori** : NEMȚOIU GRIGORE și NEMȚOIU LETIȚIA
- **Proiectant** : SAA SELART PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 270681/22.05.2019

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 – Construire imobil mixt S+P+2E+R – str. Traian Vuia nr. 17-17A

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

- **Certificat de urbanism nr. 4755/09.11.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 932/27.09.2019**

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. 270681/22.05.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.09.2019

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 30.08.2019

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 Făclia din 22.05.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.08.2019 - ora 10.

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 30.08.2019 - ora 10.

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 :

- Oltean Ana – str. Maramureșului nr. 153
- Pop Călin – str. Maramureșului nr. 155
- Fogarasi Attila – str. Maramureșului nr. 157A

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 30.08.2019 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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

8