

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Mansardare imobil, recompartimentări interioare în vederea realizării a două unități locative,
D+P+M, str. Crișan nr. 37

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Mansardare imobil, recompartimentări interioare în vederea realizării a două unități locative, D+P+M, str. Crișan nr. 37 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 608475/1/1.07.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 608506/433/1.07.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Mansardare imobil, recompartimentări interioare în vederea realizării a două unități locative, D+P+M, str. Crișan nr. 37, beneficiari: Roșu Silviu-Dan și Racu Adrian;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 65 din 12.04.2022 și Avizul C.Z.M.I. nr. 836/Z/4.11.2021, precum 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Mansardare imobil, recompartimentări interioare în vederea realizării a două unități locative, D+P+M, str. Crișan nr. 37, beneficiari: Roșu Silviu-Dan și Racu Adrian, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 258491.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 258491 și se propune desființarea anexei (nr. cad. 258491-C2) și mansardarea locuinței (nr. cad. 258491-C1), în vederea realizării a două unități locative, cu regim final de înălțime D+P+M.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* se mențin retragerile existente;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Crișan;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent UTR ZCP_Liu;
- *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





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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Roșu Silviu-Dan și Racu Adrian** cu domiciliu în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 706292/433 din 17.12.2021. și 348826/433 din 01.03.2022, 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. ... 65 ... din ... 12.04.2022

pentru **P.U.D.- mansardare imobil, recompartimentări interioare în vederea realizării a două unități locative - D+P+M, str. Crișan nr. 37**

generat de imobilul cu nr. cad. 258491;

Inițiator: Roșu Silviu-Dan și Racu Adrian;

Proiectant: S.C. Raum S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Horațiu Șerban Răcășan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 578 mp, situată pe frontul sudic al străzii Crișan la nr. 37, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, estică și vestică.

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

- **UTR ZCP- Liu - Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse 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 suprafața 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 supraterrane. 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 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 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



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

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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Crișan nr. 37 (nr. Cad. 258491) pe care există fond construit - o locuință unifamilială D+P și o anexă P. Se propune desființarea anexei (nr. Cad. 258491-C2) și mansardarea locuinței (nr. Cad. 258491-C1) în vederea realizării a două unități locative, cu regim final de înălțime D+P+M.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* se mențin retragerile existente;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Crișan;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. aferent UTR_ZCP_Liu;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2022 și a verificării în ședința comisiei operative din 11.03.2022 a completărilor depuse sub nr. 348826/433 din 01.03.2022 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 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.

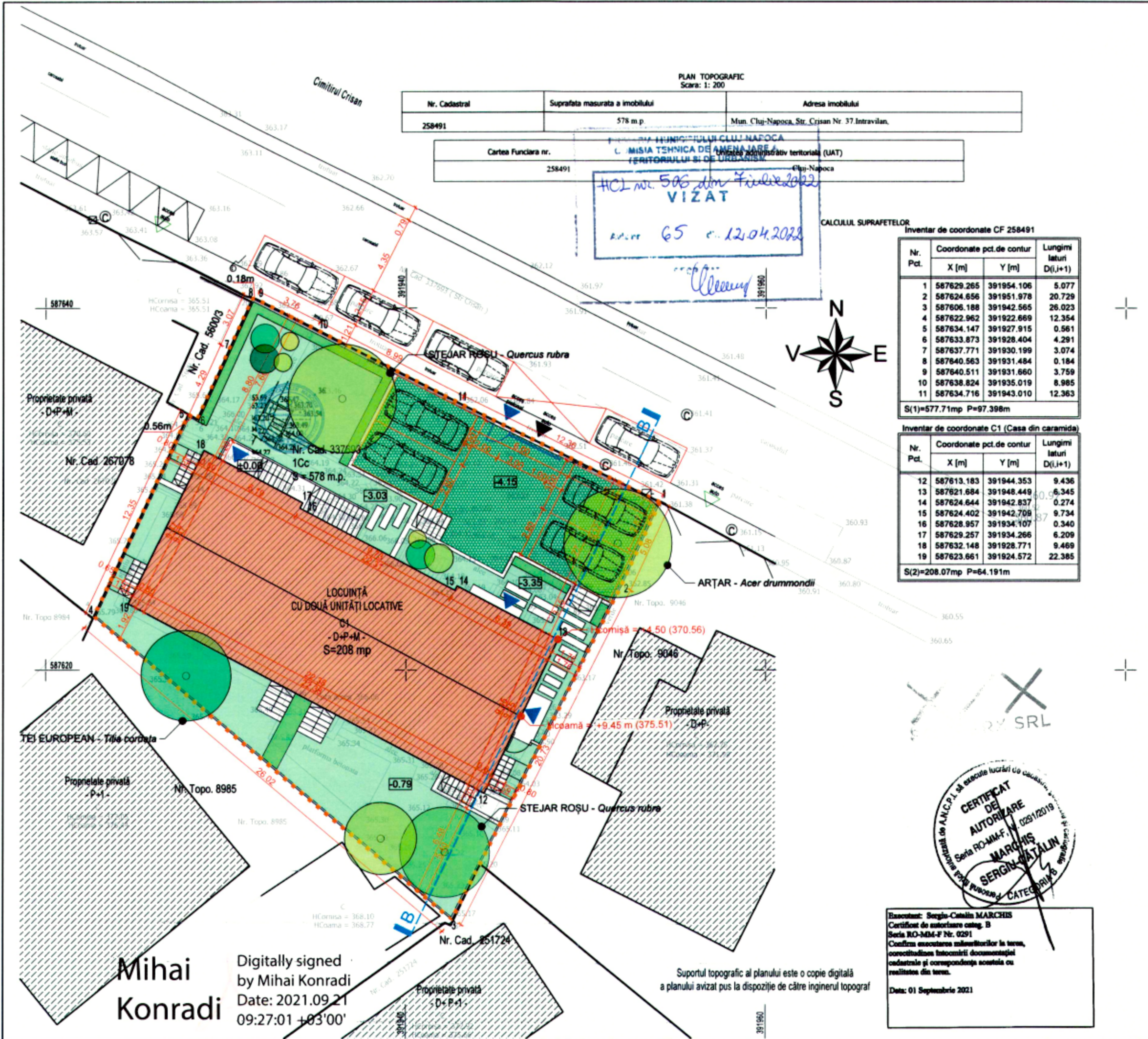
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1974 din 24.06.2021. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. Șex.Arh. Carmen-Emilia Coțofan

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



Plăci stabilizare gazon - POLIPROPILENA ARTAR - Acer drummondii STEJAR ROȘU - Quercus rubra TEI EUROPEAN - Tile cordata

LEGENDĂ:

- Limita cadastrală
- CLĂDIRE EXISTENTĂ C1 - obiectul proiectului
- Clădiri învecinate
- Spații verzi (altele decât parcaji înierbat)
- Parcaji înierbat cu plăci de stabilizare gazon din polipropilenă
- Arbuști și vegetație medie
- Parcaje

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Suprafata terenului:	577.71 mp
Regim de înălțime propus:	D+P+M
S _{construită} propusă:	208 mp
S _{sestăruată} propusă:	428.12 mp
POT propus:	36.01 %
CUT propus:	0.74
Număr locuri de parcare pe parcelă:	4
Înălțime cornișă propusă:	+4.50 m
Înălțime coamă propusă:	+9.45 m

BILANT URBANISTIC

CONSTRUCȚII:	208 mp	36.01 %
PARCAJ ÎNIERBAT ȘI CIRCULAȚII AUTO:	19.76 mp (20%) dale polipropilenă și 79.03 mp (80%) suprafață înierbată	3.42 %
SPAȚII VERZI: (INCLUSIV PARCAJ ÎNIERBAT)	285.12 mp	49.35 %
ALEI PIETONALE:	64.83 mp	11.22 %

amplasament: 400177, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Str. Crisan Nr. 37
Nr. CF: 258491 Nr. Topo: 258491-C1, 258491-C2

beneficiar: Dan - Silviu Roșu Adrian Racu
400083, Cluj-Napoca, 400478, Cluj-Napoca,
Str. Avram Iancu, nr.42, ap.03 Str. Becas nr. 1

obiectiv: **Lucrări de mansardare imobil, recompartimentări interioare în vederea realizării a două unități locative, rețafadzare imobil, amenajări exterioare, refacere împrejurime, desființare garaj**

proiectant general: **Bogdan-Raul FODOR** (ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 2236)

proiectant specialitate: **S.C. XPERX S.R.L.** **S.C. RAUM S.R.L.**
400627 Cluj-Napoca str. Griviței nr. 17 tel. +40 364 401 994 e-mail: xperxsrl@gmail.com Str. Octavian Goga, nr. 41, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania email: raumoffice@gmail.com arh. Horațiu Răcășan tel. 0723-624272 membru O.A.R. / membru R.U.R.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

planșa: **Plan reglementări urbanistice - V1**

ECHIPA DE ELABORARE:

specialitate:	numele:	semnătura:	număr contract:	data:	scara:
ȘEF PROIECT:	arhitect Bogdan Fodor		95/	octombrie	1:200
VERIFICAT:	arhitect Horațiu Răcășan		13.07.2021	2021	
DESENAT:	arhitect Gabriel Florian		număr planșă (297x530 mm):		

A 0 4

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria ROM-M-F Nr. 0281/2019
MARQUIS SERGIU MĂTĂLIN
CATEGORIA B

Înscris: Sergiu-Cătălin MARCHIS
Certificat de autorizare cat. B
Seria ROM-M-F Nr. 0291
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
Data: 01 Septembrie 2021

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2021.09.21 09:27:01 +03'00'

Suportul topografic al planului este o copie digitală a planului avizat pus la dispoziție de către inginerul topograf

P.U.D. – Mansardare imobil, re compartimentări interioare în vederea realizării a două unități locative D+P+M – str. Crișan nr. 37

Nr. 571666/10.06.2022

(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** : ROȘU SILVIU-DAN și RACU ADRIAN
- **Proiectant general** : S.C. XPERX S.R.L.
- **Proiectant specialitate** : S.C. RAUM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 706292/17.12.2021

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 – Mansardare imobil, re compartimentări interioare în vederea realizării a două unități locative D+P+M – str. Crișan nr. 37

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

- **Certificat de urbanism nr. 1974/24.06.2021**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 65/12.04.2022**

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. 706292/17.12.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.12.2021

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 18.02.2022

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 Făclia din 9-10.10.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.02.2022 - 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 18.02.2022 - 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 :

- Gabrotei Ovidiu –
- Mărginean Cristina Rodica –
- Aroldi Carlo –
- Tătar Eniko –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 18.02.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Bogdan Fodor.

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**