

44/19.12.2018

1-7 p.

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**mansardare locuință unifamilială – str. Bumbesti nr. 7A**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - mansardare locuință unifamilială, str. Bumbesti nr. 7A – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 518681 din 12.11.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – mansardare locuință unifamilială, str. Bumbesti nr. 7A, beneficiari: Anca Horațiu Marius și Anca Adina;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 927 din 2.10.2018, 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 și nr. 737/2017;

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 locuință unifamilială, str. Bumbesti nr. 7A, beneficiari: Anca Horațiu Marius și Anca Adina, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerile față de limitele laterale și posterioară: se mențin retragerile existente;
- accesul auto și pietonal existent din strada Bumbesti;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 2 locuri de parcare amenajate la sol;
- conformare arhitectural-volumetrică: acoperișul terasă va fi modificat în acoperiș șarpantă cu păstrarea înălțimii la cornișă.

**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**



**REFERAT**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**mansardare locuință unifamilială – str. Bumbesti nr. 7A**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001 Planul Urbanistic de Detaliu – mansardare locuință unifamilială, str. Bumbesti nr. 7A.

Documentația a fost întocmită de S.C. MADE BY S.R.L., la comanda beneficiarilor: Anca Horațiu Marius și Anca Adina pentru mansardarea locuinței unifamiliale de pe parcela de teren proprietate privată. Parcela studiată prin P.U.D are o suprafață de 500mp și prezintă fond construit-o locuință unifamilială cu regim de înălțime de S+P+E-Eretras. Se propune modificarea configurației acoperișului terasă, în sensul realizării unui acoperiș șarpantă, cu menținerea înălțimii la cornișă a casei existente. Astfel, regimul de înălțime propus pentru locuință este de S+P+E+M.

Propunerea respectă prevederile P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în U.T.R. Lip Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Funcțiunea zonei este preponderent de locuire.

Planul urbanistic de detaliu reglementează conformarea arhitectural-volumetrică cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism aferent U.T.R. Lip, respectiv:

- retragerile față de limitele laterale și posterioară: se mențin retragerile existente;
- accesul auto și pictonal existent din strada Bumbesti;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 2 locuri de parcare amenajate la sol.
- conformare arhitectural-volumetrică: acoperișul terasă va fi modificat în acoperiș șarpantă cu păstrarea înălțimii la cornișă

Arhitectul Șef în baza fundamentații tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis avizul nr. 927 din 2.10.2018.

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.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construire locuință unifamilială, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

**VIZAT**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ**

Data 10. DEC. 2018

Semnătura

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT ȘEF  
Cluj-Napoca, Calca Motilor nr.3, tel 0264-336 216

Primar  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Anca Horațiu și Anca Adina, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 333607/43 din 12.06.2018, 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. 927 AVIZ din 2.10.2018

pentru P.U.D – Mansardare locuință unifamilială, str. Bumbesti nr. 7A  
generat de imobilul cu Carte Funciară nr. 2273305 a municipiului Cluj-Napoca, nr. cad. 273305,  
Inițiator: Anca Horațiu și Anca Adina,  
Proiectant: S.C. MADE BY S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Ștefanuți.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 500 mp este delimitată de strada Bumbesti pe latura estică, parcele cu fond construit pe latura sudică, vestică și nordică.

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

- *UTR Lip* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.
- *funcțiune predominantă/ regim de construire:* 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). Subzone: S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A.
- *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 / spațiu 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 retras, 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: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).
- *retragere min. față de aliniament :* (a) 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, ea și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de 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 :* 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 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism (TR Lip pag. 49 vor alip). de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va include frontul). 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. În cazul restructurării / extinderii etajelor unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție va depăși adâncimea reglementată putând fi menținută ca plan fără a se modifica regimul

de înălțime. 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 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexă 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 latură 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 încheia în fața frontului. (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 - se 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 limită 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 parcelă 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:

- retragerile față de limitele laterale și posterioară: se mențin retragerile existente;
- accesul auto și pietonal existent din strada Bumbesti;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 2 locuri de parcare amenajate la sol.
- conformare arhitectural-volumetrică: acoperișul terasă va fi modificat în acoperiș șarpantă
- cu păstrarea înălțimii la cornișă

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2018 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.

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 (DTAC) 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. 5765 din 24.11.2017, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef  
Arh. Daniela Pop

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red.3 ex.

Cons. arh. Adriana Samsudean

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2857699 din 17.10.2018  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 17.10.2018



P.U.D. – Mansardare locuință unifamilială  
str. Bumbesti nr. 7A  
Nr. 518681/01.11.2018  
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : ANCA HORĂȚIU MARIUS și ANCA ADINA
- **Proiectant** : S.C. MADE BY S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 333607/12.07.2018

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 locuință unifamilială – str. Bumbesti nr. 7A

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

- **Certificat de urbanism nr. 5765/24.11.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 927/02.10.2018**

**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. 333607/12.07.2018

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-à-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 30.08.2018

Anunțul cu privire la dezbaterea 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 16.07.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.08.2018, ora 11:30.

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 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 30.08.2018, ora 11:30.

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 :

- Gocs Gheorghe – str. Bumbesti nr. 7
- Nossa Ioan – str. Bumbesti nr. 9A
- Lar Augustin și Lar Livia – str. Livezeni nr. 10

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterca din 30.08.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Nicolaic Ștefănuți.

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

Director Executiv,  
Corina Ciuban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan