

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere imobil în vederea realizării a două unități locative, S+P, str. Crângului nr. 1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere imobil în vederea realizării a două unități locative, S+P, str. Crângului nr. 1 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 598797/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 598926 din 7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere imobil în vederea realizării a două unități locative, S+P, str. Crângului nr. 1, beneficiară: Kinga Katona;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 179 din 1.07.2020, Avizul C.Z.M.I. nr. 932/Z/29.10.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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 imobil în vederea realizării a două unități locative, S+P, str. Crângului nr. 1, beneficiară: Kinga Katona, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 314097.

Prin P.U.D se propune extinderea imobilului (nr. cad. 314097-C1) cu un corp S+P, în vederea realizării unei locuințe cu două unități locative.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției pe parcelă:* corpul de clădire S+P, propus în extinderea locuinței existente, va fi amplasat în retragere de 3,25 m față de limita laterală estică. Subsolul extinderii va fi pe limita de proprietate estică și în retragere de minim 3,4 m față de limita vestică (str. Crângului);
- *accesele auto și pietonal:* din strada Crângului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, trei locuri de parcare amenajate la sol;

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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,
Jr. Olah Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Calcul necesar de parcare:

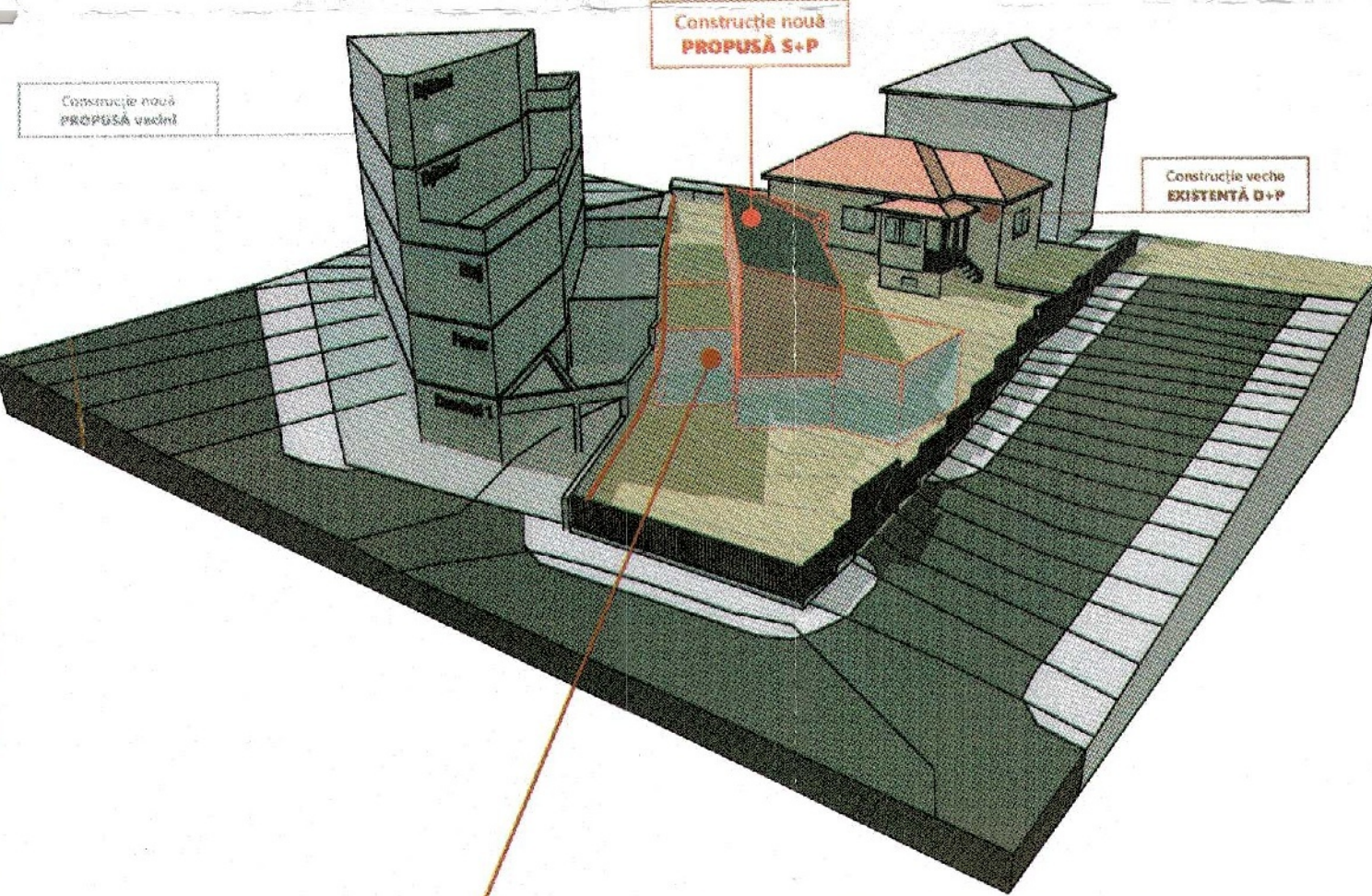
Suplă Corp 1 de clădire - Existent = 59 m² => 1 loc de parcare
Suplă Corp 2 de clădire - Propus = 125 m² => 2 loc. de parcare
Total necesar de parcare pentru 184 m² => 3 locuri de parcare

"Conform RLU ZCP_LIU Cluj:

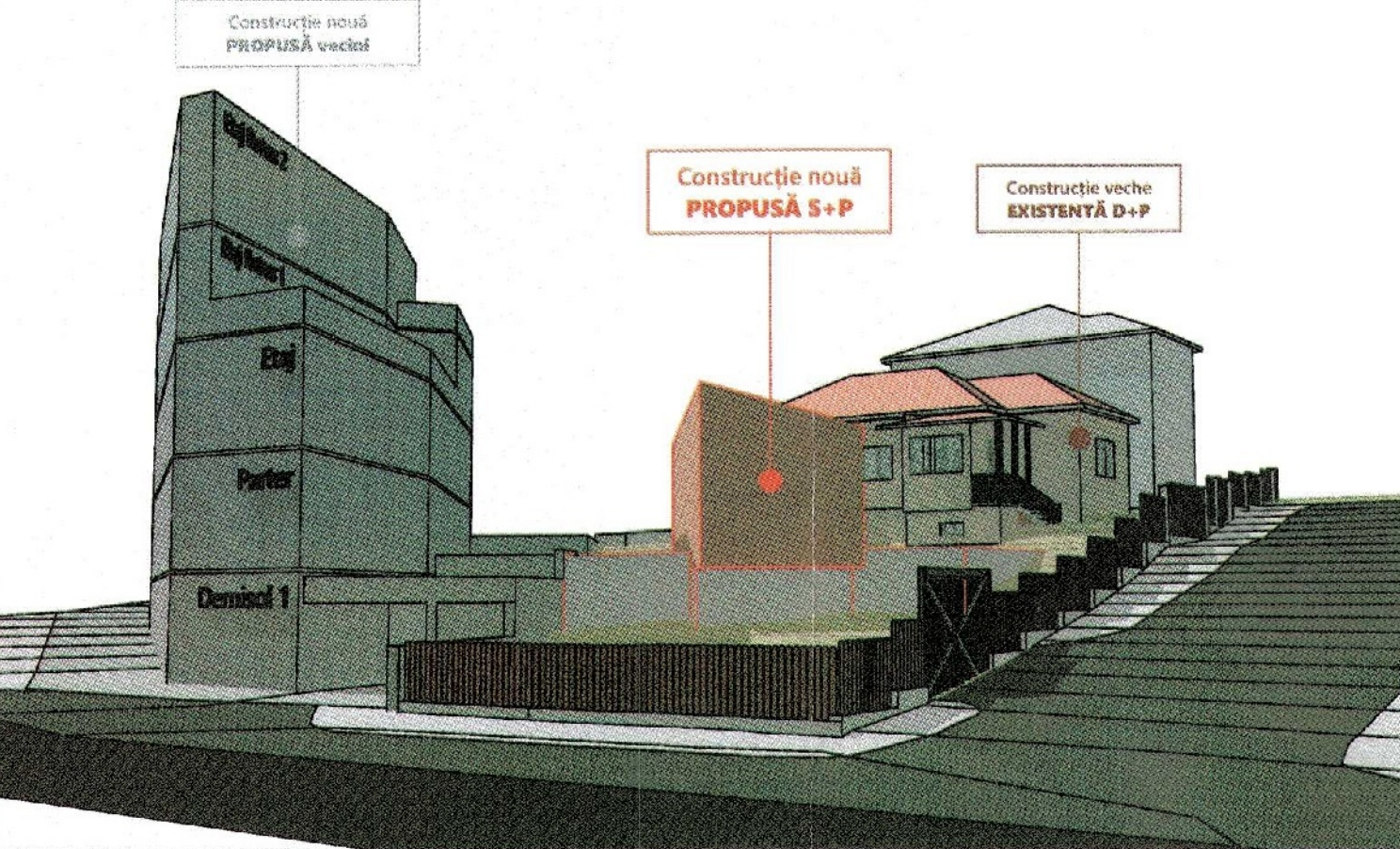
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:
Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

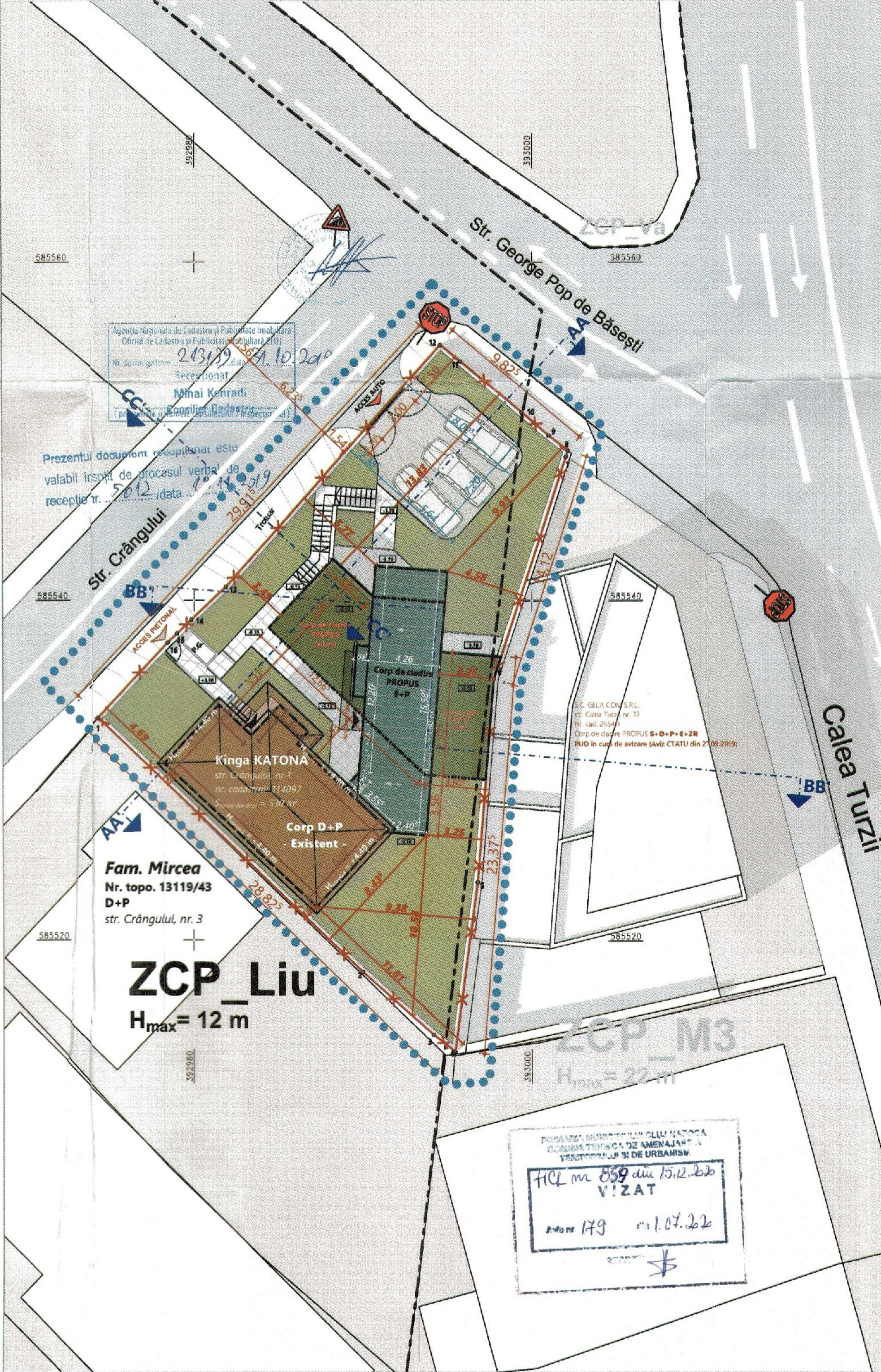
Insertia în sit a Volumetriei



CORP SUBSOL, conform cu Anexa nr. 9 la Regulamentul Local de Urbanism:
Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.



Plan de Reglementări Urbane, Scara 1:200



Legendă:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- Limita zonei reglementate
- Limita UTR
- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ - EXISTENTĂ
- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ - PROPUȘĂ
- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ - PROPUȘĂ
- CIRCULAȚII PIETONALE/CAROSABILE
- Terasă exterioră
- AMENAJĂRI PIETONALE
- PLATFORMA CAROSABILĂ
- SPAȚIU VERDE AMENAJAT
- P.G.

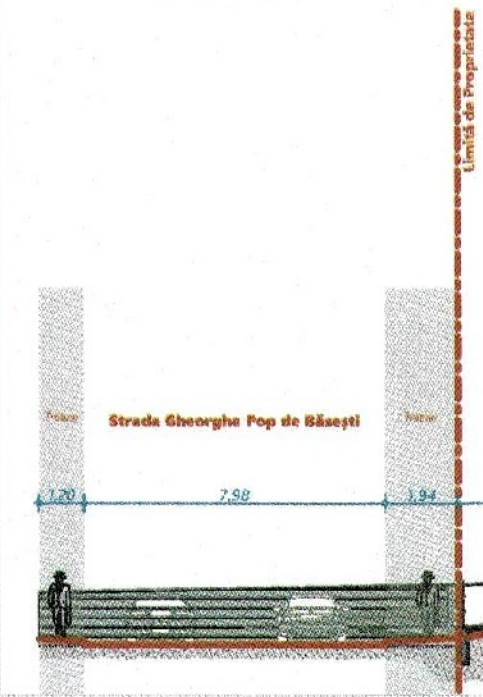
Coordonate Topo:

Nr.	Coordonate	Coordonate	Coordonate
1	585560	585540	585520
2	585560	585540	585520
3	585560	585540	585520
4	585560	585540	585520
5	585560	585540	585520
6	585560	585540	585520
7	585560	585540	585520
8	585560	585540	585520
9	585560	585540	585520
10	585560	585540	585520
11	585560	585540	585520
12	585560	585540	585520
13	585560	585540	585520
14	585560	585540	585520
15	585560	585540	585520
16	585560	585540	585520
17	585560	585540	585520
18	585560	585540	585520
19	585560	585540	585520
20	585560	585540	585520

Secțiune Transversală BB', Scara 1:200



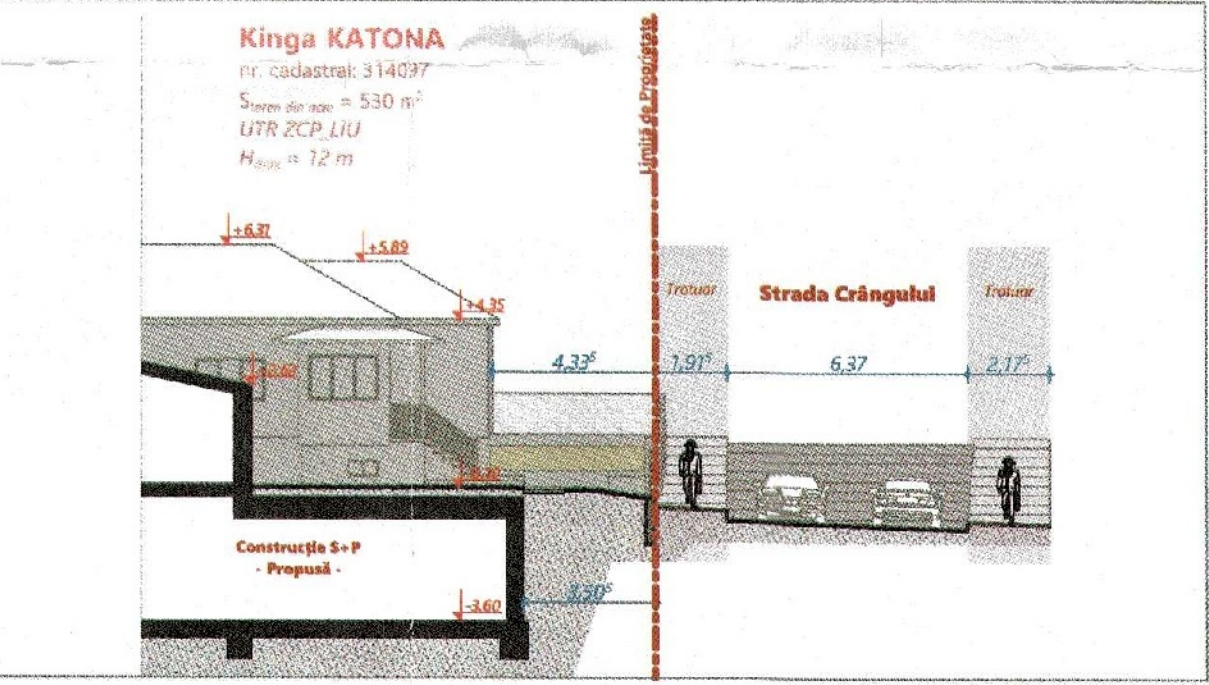
Secțiune Longitudinală AA', Scara 1:200



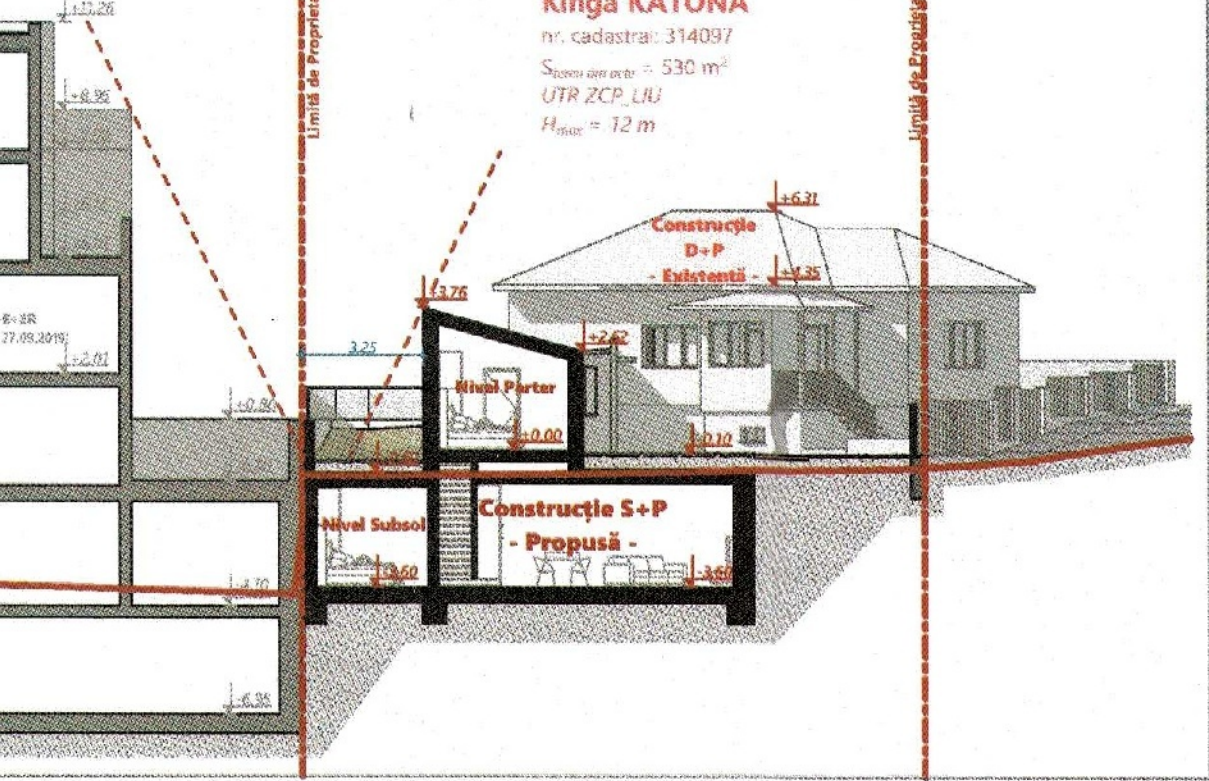
Bilanț Teritorial:

Suprafață teren:	EXISTENT	PROPUȘĂ	Observații
Suprafață construită:	86 m ²	166 m ²	31.32%
Trotoare/Alte Scări exterioare:	36 m ²	71.30 m ²	14.39%
Platformă carosabilă:	18.98 m ²	53.22 m ²	10.04%
Spațiu Verde:	386.37 m ²	239.65 m ²	44.25%
Suprafață de parcare:	86 m ²	258 m ²	
Suprafață utilă:	59 m ²	59+125=184 m ²	
POT	16.23%	31.5%	
CUT	0.16	0.49	
Regim de înălțime:	D+P	S+P+pod	
Nr. locuitori de pe parcelă:	1	2	
Nr. locuri de parcare:	1	2	

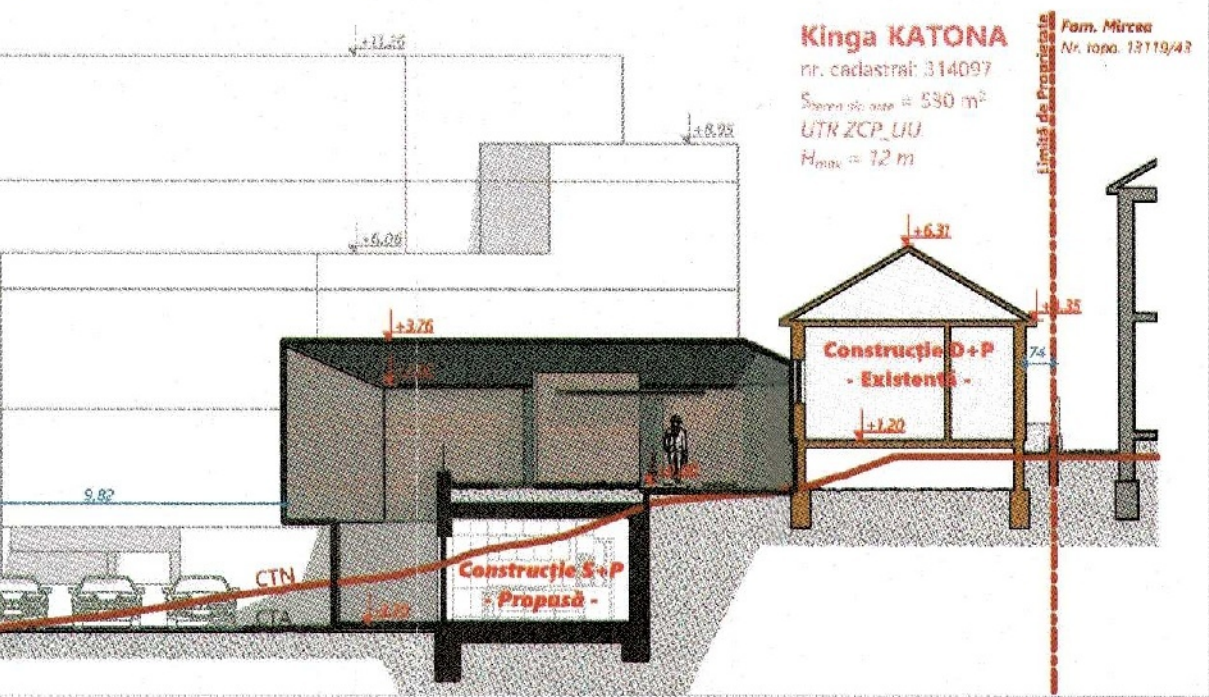
Secțiune Transversală CC', Scara 1:200



Secțiune Transversală BB', Scara 1:200



Secțiune Longitudinală AA', Scara 1:200



PLAN DE SITUAȚIE - PROPUȘ
Reglementări urbane

Beneficiar:
Kinga KATONA
str. Crângului, nr. 3, et. 1, ap. 4, jud. Cluj
tel. 0770 621 242

Adresa investitor:
Localitatea Cluj-Napoca, str. Crângului, nr. 1, jud. Cluj

ELABORARE P.U.D. ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE
TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII
LUCRĂRILORE DE EXTINDERE IMOBIL ÎN SCOPUL
TRANSFORMĂRII ÎN LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ
(DOUĂ UNITĂȚI LOCATIV), AMENAJĂRI
EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE,
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Beneficiar:
Kinga KATONA
str. Crângului, nr. 3, et. 1, ap. 4, jud. Cluj
tel. 0770 621 242

Adresa investitor:
Localitatea Cluj-Napoca, str. Crângului, nr. 1, jud. Cluj

ELABORARE
FORMAT AD S.R.L.
e-mail: maracoprea@gmail.com, tel: 074 053 0085

Sol proiect: argil, mară OPREA
Proiectat: arh. Alexandru POTRA
Verificat: arh. Mara OPREA
Proiectat cu
asociat: arh. Dan ADACE

Stampila
FORMATA AD S.R.L.
CLUJ-NAPOCA - ROMANIA

PLAN DE SITUAȚIE - PROPUȘ
Reglementări urbane

Beneficiar:
Kinga KATONA
str. Crângului, nr. 3, et. 1, ap. 4, jud. Cluj
tel. 0770 621 242

Adresa investitor:
Localitatea Cluj-Napoca, str. Crângului, nr. 1, jud. Cluj

ELABORARE
FORMAT AD S.R.L.
e-mail: maracoprea@gmail.com, tel: 074 053 0085

Sol proiect: argil, mară OPREA
Proiectat: arh. Alexandru POTRA
Verificat: arh. Mara OPREA
Proiectat cu
asociat: arh. Dan ADACE

Stampila
FORMATA AD S.R.L.
CLUJ-NAPOCA - ROMANIA

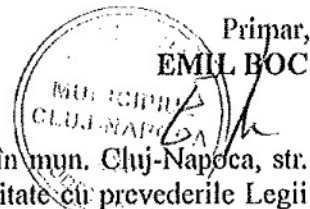


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de Kinga Katona cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 166558/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 149 din 1.08.2020

pentru: P.U.D. – extindere imobil în vederea realizării a două unități locative,
str. Crângului nr. 1

generat de imobilul cu nr. CAD 314097;

Inițiator: Katona Kinga;

Proiectant general: S.C. FORMAT AD S.R.L.

Proiectant de specialitate: Adace Dan Ștefan - Birou individual de arhitectură;

Specialist cu drept de semnătură RUR: Adace Dan Ștefan;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 530mp (din acte), cu front la strada Crângului și G.P. de Băsești, delimitată de parcele cu fond construit la est și sud-vest. Pe parcela studiată prin P.U.D există fond construit – o casă (nr. cad.314097-C1) în suprafață de 86mp.

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

- UTR ZCP- Liu - Zonă construită protejată. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.
- funcțiune predominantă : funcțiunea rezidențială de densitate mică;
- regim de construire:izolat;
- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de 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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Hcomisa- max8m; Hmax=12m
- indici urbanistici: POT maxim = 35%, CUT 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 alinamente. (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



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 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 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.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire. În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui PUD avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

Prevederi P.U.D. Propuse

Prin P.U.D se propune extindere imobil (nr.cad.314097-C1) cu un corp S+P, în vederea realizării unei locuințe cu două unități locative.

- *amplasarea construcției pe parcelă:* corpul de clădire S+P propus în extinderea locuinței existente, se va amplasa în retragere de 3,25m față de limita laterală estică. Subsolul extinderii va fi pe limita de proprietate estică și în retragere de minim 3,4m față de limita vestică (str. Crângului)
- *accesele auto și pietonal:* din strada Crângului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, trei locuri de parcare amenajate la sol;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 5.06.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. 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. 5061 din 27.11.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POT

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Rcd. 3ex. arh. Adriana Borza

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

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** : KATONA KINGA
- **Proiectant general** : S.C. FORMAT AD S.R.L.
- **Proiectant de specialitate** : ADACE DAN ȘTEFAN - Birou Individual de Arhitectură

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 166558/18.03.2020

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 imobil în vederea realizării a două unități locative – str. Crângului nr. 1

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

- **Certificat de urbanism nr. 5061/27.11.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 179/01.07.2020**

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. 166558/18.03.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.03.2020

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:

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 05.06.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea

7

„Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 05.12.2019

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.06.2020 - 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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.06.2020 - 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 :

- S.C. GELA COM S.R.L. – str. W. A. Mozart nr. 18
- Mureșan Radu Valer și Mureșan Angela –
- fam. Mircea –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 05.06.2020 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 supus aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan