

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. – Extindere și mansardare locuință familială cu două unități locative, regimul final de înălțime P+M, str. Trandafirilor nr. 10

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință familială cu două unități locative, regimul final de înălțime P+M, str. Trandafirilor nr. 10 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 176822/1/15.03.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 176912/433/15.03.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință familială cu două unități locative, regimul final de înălțime P+M, str. Trandafirilor nr. 10, beneficiar: Roșca Mihai-Horea;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 16 din 27.01.2021 și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 și mansardare locuință familială cu două unități locative, str. Trandafirilor nr. 10, beneficiar: Roșca Mihai-Horea, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 278089.

Prin P.U.D. se propune extindere și mansardare locuință familială (cu două unități locative), cu menținerea retragerilor față de limitele de proprietate nordică, vestică și estică. Extinderea va fi realizată pe latura sudică a construcției.

- *retragerea față de limita de proprietate sudică:* minim 6 m;
- *conformarea arhitectural volumetrică:* se menține înălțimea la coamă existentă și înălțimea la streșină existentă pe latura nordică, regimul final de înălțime P+M;
- *circulațiile și accesele:* din str. Trandafirilor și drum înscris în CF nr. 278076, nr. cad. 278076;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, trei locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul 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 sesiune,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnare:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de **Roșca Mihai-Horea** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 633013/433/2020, 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. 16 din 27.01.2021

pentru P.U.D. – extindere și mansardare locuință familială cu două unități locative- P+M,
str. Trandafirilor nr. 10

generat de imobilul cu nr. cad. 278089

Inițiator: Roșca Mihai-Horea

Proiectant: S.C Overstate SRL-D

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Horațiu Bondor

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 417 mp situată în vecinătatea vestică a străzii Trandafirilor, cu acces din str. Trandafirilor pe drumul de acces înscris în CF 278076, nr. cad. 278076.

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

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic
- funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) cu maxim două unități locative;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
Hornîșă = max. 8m, H coamă= max.12m;
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35%. ; C.U.T maxim = 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 față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.
- retragere min. față de limitele laterale: 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.
- retragere min. față de limitele posterioare: Helădire dar nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.D propuse:

Prin P.U.D se propune extindere și mansardare locuință familială (cu două unități locative), cu menținerea retragerilor față de limitele de proprietate nordică, vestică și estică. Extinderea se va realiza pe latura sudică a construcției.

- *retragerea față de limita de proprietate sudică* : minim 6m;
- *conformarea arhitectural volumetrică* : se menține înălțimea la coamă existentă și înălțimea la streșină existentă pe latura nordică;
- *circulații și accese*: din str. Trandafirilor, peste imobilul cu nr. cad. 278076;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, trei locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă;

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

Pentru documentația *P.U.D. extindere și mansardare locuință familială cu două unități locative-P+M, str. Trandafirilor nr. 10* s-a emis Avizul nr. 205 din 24.07.2020, valabil de durata de valabilitate a Certificatul de urbanism cu nr. 1938 din 03.05.2019. În urma ședinței operative a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 13.01.2021 se reavizează 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 3524 din 18.09.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de urbanism cu nr. 1938 din 03.05.2019.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul nr. 205 din 24.07.2020.

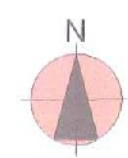
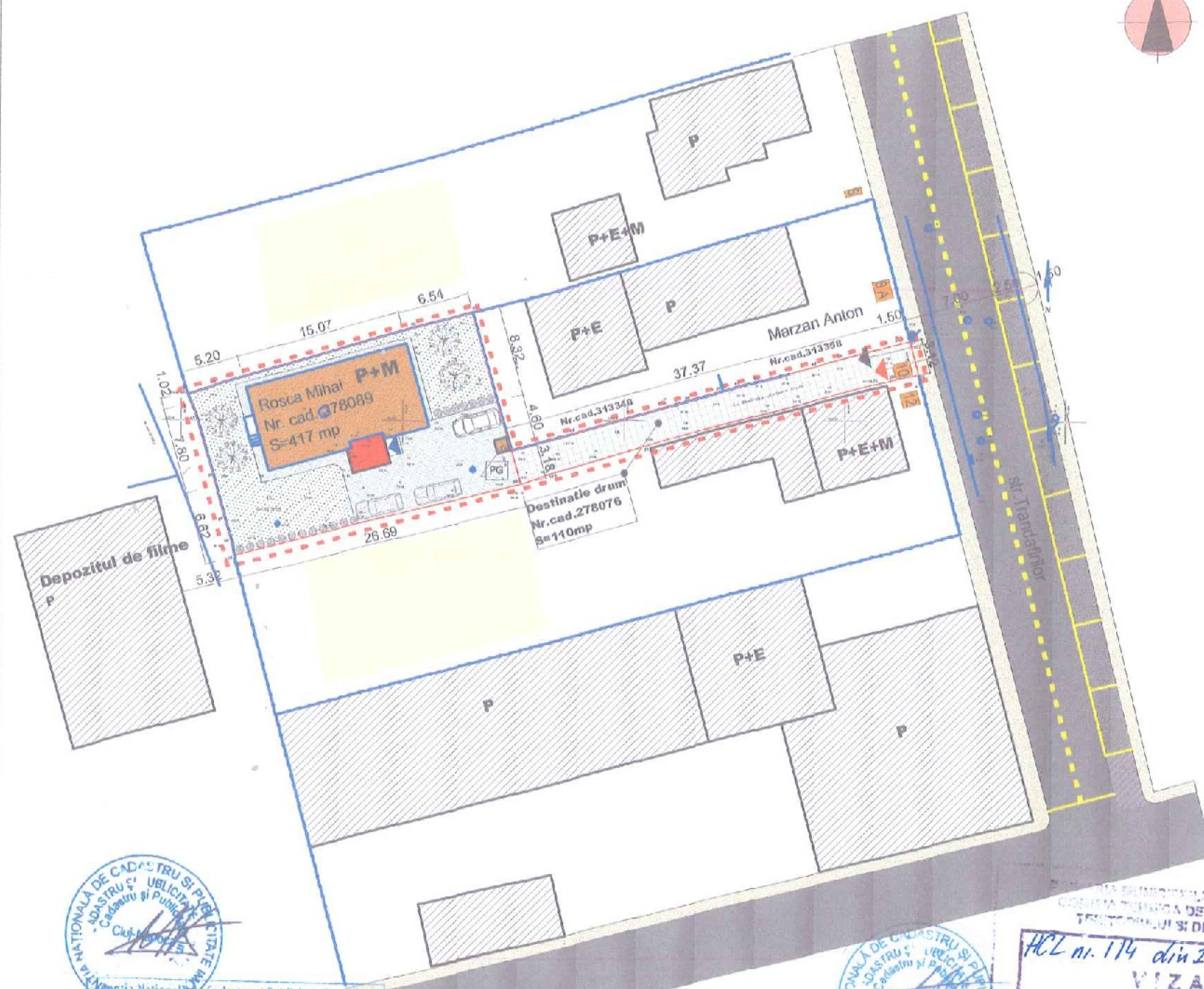
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreia Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan,

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PLAN URBANISTIC DE DETALIU REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

1. LIMITE

 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PROPRIETATE EXISTENTA
2. REGLEMENTARI
3. CAI DE COMUNICATII

 - ACCES AUTO IN INCINTA
 - ACCES IMOBIL
 - ACCES PIETONAL IN INCINTA
 - CAROSABIL PE DOMENIU PUBLIC
 - PIETONAL PE DOMENIU PUBLIC
 - CAROSABIL SI PIETONAL INCINTA-DALE
4. AMENAJARI PEISAGERE

 - PLANTATI, SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE
5. CONFIGURATIA FUNCTIONALA A ZONEI

 - IMOBIL EXISTENT-PROPUEREA AMENAJARE POD CU DESTINATIE DE LOCUIRE
 - PROPUEREA EXTINDERE-CASA SCARII
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
6. BILANT TERITORIAL

No.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	S TEREN	417	100	417	100
2	S CONSTRUITA	116	27,80	126	30,20
3	S DESFASURATA	116	---	252	---
4	SPATII VERZI LA SOL	170	40	170	40,80
5	PARCAJE, ALEI AUTO, TROTUARE PROPUSE	131	32,20	121	29,00
6	TOTAL	417	100	417	100
7	POT		27,80		30,20
8	CUT		0,27		0,61
	NR. APARTAMENTE	2		2	
	NR. LOCURI PARCAJE SUPRATERANE	3		3	

UTR-Lip POT =35% CUT= 0.9

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
 Nr. de înregistrare 108058 data 23.06.2017
 Receptionat
 Mihai Konradi
 (prenumele și numele complet / inspectorului)

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
 Nr. de înregistrare 108034 data 23.06.2017
 Receptionat
 Mihai Konradi
 (prenumele și numele complet / inspectorului)

HCL nr. 114 din 24.03.2021
 VIZAT
 16 24.01.2021

Prezentul document recepționat este
 valabil însoțit de procesul verbal de
 recepție nr. 2694 / data 11.07.2017

Prezentul document recepționat este
 valabil însoțit de procesul verbal de
 recepție nr. 2693 / data 11.07.2017

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	Arh. Vanca Dan			
SC RAAGUNE STRATER ARHITECTURA SRL SPECIFICATIE SIEP PROIECT PROIECTAT DESENAT arh. Marius Ardelean arh. Marius Ardelean arh. Marius Ardelean				Rosca Mihai Horea, str. Trandafirilor nr. 10, Cluj-Napoca PROIECT ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 2 UNIT. LOCATIVE PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
			Scara: 1:500 Data: Iulie 2019	Pr. nr. 20/2019 Faza: PUD PL. nr. U3

P.U.D. – Extindere și mansardare locuință familială cu două unități locative P+M
str. Trandafirilor nr. 10
Nr. 73683/03.02.2021
(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 : ROȘCA MIHAI-HOREA
- Proiectant : S.C. OVERSTATE S.R.L.-D.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 84854/13.02.2020

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 și mansardare locuință familială cu două unități locative P+M – str. Trandafirilor nr. 10

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

- Certificat de urbanism nr. 3524/18.09.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 16/27.01.2021

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. 84854/13.02.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.07.2019

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:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 29.05.2020

8

Anunțul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „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 06.08.2019

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.05.2020 - ora. 13.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.05.2020 - ora. 13.

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 :

- Bonțidean Samir -
- Mârzan Antoniu -
- Baban Augustin -
- Școala de Agenți de Poliție „Septimiu Mureșan” – str. Corneliu Coposu nr. 89-91
- R.A.D.E.F. - Depozitul de Filme – str. Septimiu Mureșan nr. 31-35

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 29.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării – arh. Marius Ardelean.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Bonțidean Samir, care sesizează următoarele :

- construcția propusă umbrește proprietatea
- amenajările să fie în volumul podului
- deschiderea de goluri conform Codului Civil

Prin adresa cu nr. 248347/25.05.2020, dl. Bonțidean Samir cu domiciliul în str. Trandafirilor nr. 8, comunică următoarele obiecțiuni :

Încă de la ridicarea acestui imobil de pe strada Trandafirilor nr. 10 din Cluj-Napoca a lui Roșca Mihai Horea am reclamat UMBRIREA pe care acesta o produce proprietății mele având în vedere că este amplasat în vecinătatea proprietății mele pe latura sudică, aspect care a creat un litigiu de mulți ani pe rolul instanțelor de judecată.

Acest litigiu s-a finalizat cu o constatare a instanței de judecată că, imobilul lui Roșca Mihai Horea pe care îl avem în discuție acum are o înălțime maximă la coamă de 6,75 metri !!!
Din documentația depusă la dvs. rezultă că, în acest moment clădirea are o înălțime la coamă 9 m.

De asemenea, vă rog să aveți în vedere și autorizația de construire nr. 574/2018 emisă în favoarea lui Roșca Mihai Horea pentru „Intrarea în legalitate -modificare înălțime construcție de la 6 metri (așa cum prevăd planșele vizate spre neschimbare din autorizația 381/2006 în baza căreia și-a ridicat imobilul de pe strada Trandafirilor nr. 10 adus în discuție) și înălțimea de 6,75 m reținută de instanțele de judecată!

Vă asigur că, în toată această perioadă, Roșca Mihai Horea, în nici un caz nu s-a înălțat cu construcția pe care o avem în discuție de la 6,75 metri la 9,00 metri, așa cum apare în memoriul tehnic depus în vederea obținerii unui PUD.

9

În concluzie :

1. *Vă rog să nu aprobați o ridicare a nivelului construcției de la 6,75 metri la 9 m.* Această ridicare a limitelor construcției îmi produce grave prejudicii de la umbrirea proprietății și până la scăderea valorii de circulație a imobilului proprietatea mea.
2. *Vă rog să nu aprobați o extindere a construcției de orice fel care să producă o umbrire mai mare decât este în prezent asupra proprietății mele.*
3. *Vă rog să nu aprobați deschiderea de geamuri/goluri de orice fel cu vedere directă înspre proprietatea mea (pe peretele nordic al casei lui)* având în vedere că distanța de la imobilul existent și până la limita de hotar ce ne separă proprietățile este de 1 metru în acte, iar în realitate este de sub 1 metru dacă se face o măsurătoare corectă a parcelelor. (Am tot repetat de-a lungul timpului că parcelele în zonă sunt dreptunghiulare și nu cu boltă în dreptul casei lui Roșca Mihai Horea ca să-i dea distanța de un metru.).
4. În ceea ce privește amenajarea strictă a podului casei de pe strada Trandafirilor nr. 10 fără modificarea formelor de gabarit a acestuia, proprietatea lui Roșca Mihai Horea, arăt că, las la latitudinea dumneavoastră să decideți dacă din punct de vedere legal Roșca Mihai Horea poate face acest lucru.
5. În ceea ce privește deschiderea de goluri/ferestre de către Roșca Mihai Horea pe latura estică sau vestică , vă rog a se face în conformitate cu prevederile Codului Civil, precum și a altor acte normative incidente în cauză.
6. Oricând pot fi contactat telefonic pentru a da mai multe relații cu privire la acest script, iar în situația în care solicitați mai multe documente vi le voi înainta cât mai urgent posibil.
7. Aș dori să particip (fizic sau on-line) la ședința/ședințele în care se va discuta acest PUD precum și la următoarele ședințe de Consiliu Local în care se va discuta despre această construcție, motiv pentru care vă rog să mă anunțați în timp rezonabil cu privire la data și ora desfășurării acestora și cu privire la procedura de participare.
8. Pe schița trimisă alături de notificare este trecută eronat strada Tipografiei în loc de strada Trandafirilor.
9. Nu în ultimul rând, doresc să vă mulțumesc pe această cale că m-ați informat cu privire la acest demers de obținere a unui PUD a lui Roșca Mihai Horea.

Cu mulțumiri,

Samir Bontidean

Data
25.05.2020



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;

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Bontidean Samir cu domiciliul în str. Trandafirilor nr. 8, cu nr. 248347/25.05.2020, proiectantul lucrării – arh. Marius Ardelean, precizează următoarele :

10

1. La capitolul 4 din memoria s-a stipulat "amenajarea podului existent fara modificare structurata"
2. S-a corectat eroarea de redactare din bilantul teritorial legat de H. max coama existent si propus +6.75 m.
3. Extinderea cu o casa de scara se va face inspre sud spre Baban Augustin fara sa afecteze umbrirea proprietatii nordice.
4. In comisia de urbanism s-a depus si o sectiune din care rezulta cota finala la coama-respectiv +6.75 m.
5. Autorizatia de construire va respecta intocmai cota coama avizata de Comisia de urban.

Arh. Marius Ardelean

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.

Prin notificarea cu nr. 255123/433/28.05.2020, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată a fost transmisă beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 93217/11.02.2021 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 95564/433/12.02.2021

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