

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință unifamilială,
str. Dunării nr. 117/A**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință unifamilială, str. Dunării nr. 117/A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 182202/1/17.03.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.182292/433/17.03.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință unifamilială, str. Dunării nr. 117/A;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 189/13.07.2020, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și Procesul-verbal de ședință C.T.A.T.U. din 16.02.2021;

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 Planul Urbanistic de Detaliu – Extindere și mansardare locuință unifamilială, str. Dunării nr. 117/A, beneficiari: VARRO SĂTEANU JANOS și VARRO SĂTEANU LIANA, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D se studiază parcela de pe strada Dunării nr. 117/A (nr. cad. 331454), pe care există fond construit. Se propune extinderea și mansardarea imobilului cu regim final de înălțime D+P+M.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: 1 m;
- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: pe latura nordică, clădira va avea înălțime de max. 4,5 m la cornișă;
- *accesul auto și pietonal*: accesul auto din strada Dunării și accesul pietonal din strada Ilarghita;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *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

Contrașemnează:
Secretarul general al municipiului,
Ir. Aurora Roșca



ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de VARRO SĂTEANU JANOS, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 250696 din 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. 189 din 13.07.2020

pentru P.U.D. extindere și mansardare locuință unifamilială,
str. Dunării, nr. 117/A

generat de imobilul cu nr. cad. 335281.

Inițiator: VARRO SĂTEANU JANOS

Proiectant: C.R.B.A. CRISTIAN RUȘ B.I.A. 433

Specialist cu drept de semnătură RUP: arh. Eugen Cristian Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 295 mp este situată pe frontul nordic al străzii Dunării la nr. 117/A, la intersecția cu strada Harghita, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și estică.

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

Terenul studiat prin PUD este încadrat conform PUG în UTR Lip.

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic .

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

- regim de construire: izolat sau cuplat

- funcțiune admisă cu conditionari: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- 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+1+M, (S)+P+1+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 lătura 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 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.

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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin PUD se studiază parcela de pe strada Dunării nr. 117/A (nr. cad. 331454), pe care există fond construit. Se propune extinderea și mansardarea imobilului cu regim final de înălțime D+P+M.

- *retragerea față de limita laterală nordică*: 1 m;
- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *conformarea arhitectural-volumetrică*: pe latura nordică, clădirea va avea o înălțime de max.4,5m la cornișă;
- *accesul auto și pietonal*: accesul auto din strada Dunării și accesul pietonal din strada Harghita;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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 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. 163 din 10.01.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreia Mureșan

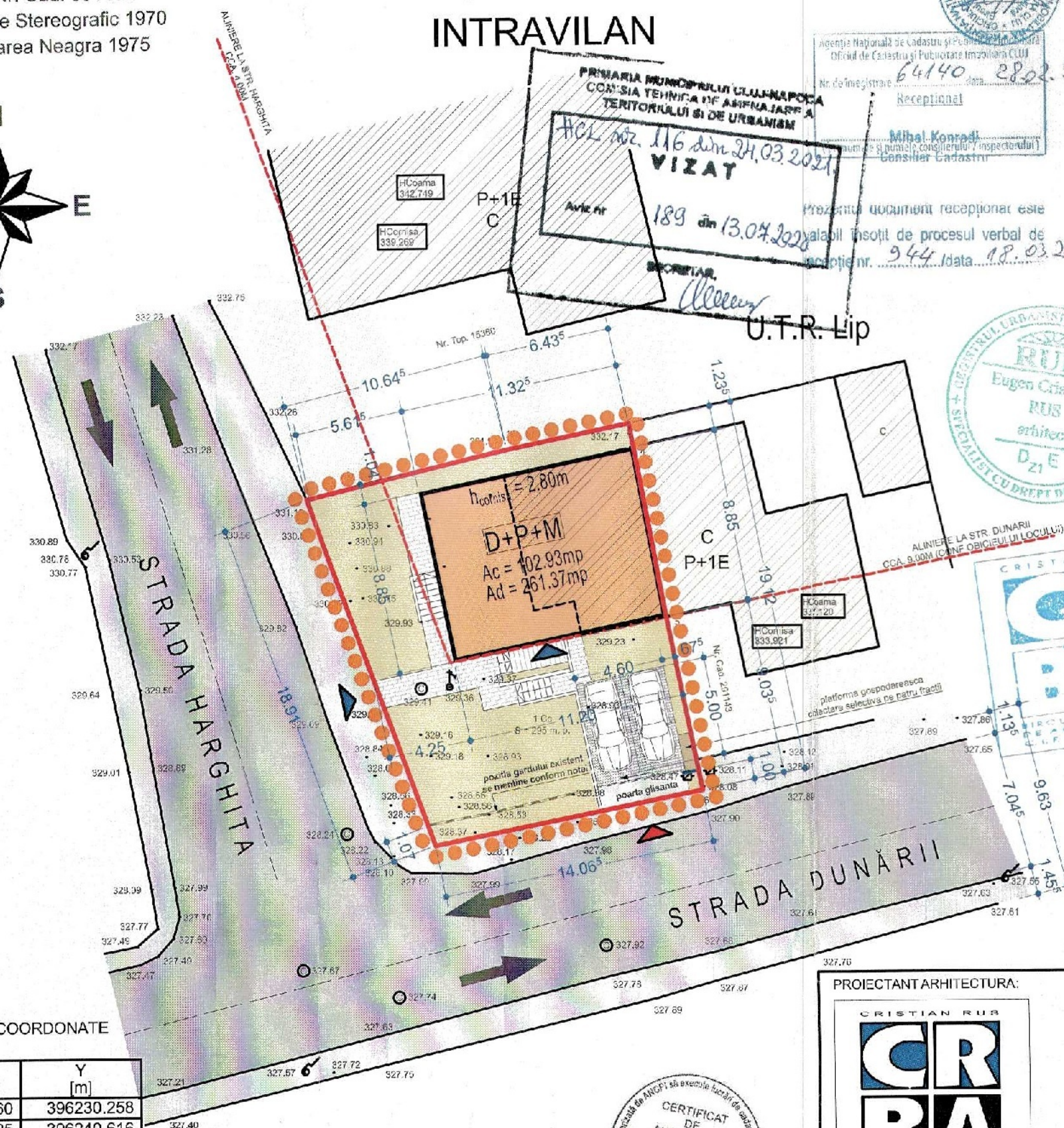
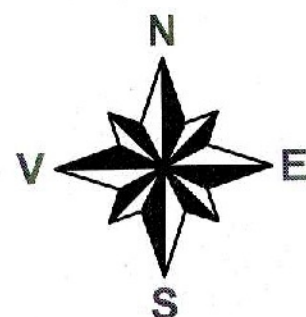
Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 453 CTT-2 din 6.08.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 6.08.2020

7

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.D. SC. 1:250 INTRAVILAN

U.A.T. CLUJ-NAPOCA
C.F. Nr. 331454, Nr. Cad. 331454
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagra 1975



INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	587411.160	396230.258
2	587413.625	396240.616
3	587414.932	396246.916
4	587413.722	396247.158
5	587405.023	396248.796
6	587396.170	396250.599
7	587393.418	396236.804



PROIECTANT ARHITECTURA:		BENEFICIAR:		VARRO SĂTEANU JANOS VARRO SĂTEANU LIANA		PR. NR:	
CRISTIAN RUS CR BA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA C.I.F. 26177546		ADRESA:		Str.Nirajului nr. 3, ap. 9 Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj		04/2020	
SCARA:		OBIECTIV:		EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA IMPREJMUIRE TEREN		FAZA:	
1:250						P.U.D.	
		AMPLASAMENT:		Str. Dunării nr.117/A, mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj			
430401 Cluj-Napoca, str. Cpt. Grigore Ignat nr. 8 proiectat: arh. Cristian RUS		DATA: februarie 2021		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		PLANSĂ PI. 02	

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 331454)

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS		TOTAL	
	mp	%	mp	%	total (mp)	%
1. Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	295.00	100	295.00	100	295.00	
1.1. Constructii din care:						
-locuinta;	55.46	18.80	47.93	16.24	102.93	34.89
-platforma pubele;	-	-	1.00	0.29	1.00	0.29
1.2. Circulati din care:						
-carosabile;	-	-	-	-	-	-
-pietonale;	-	-	31.60	10.71	31.60	10.71
-platforme parcaje;	-	-	22.88	9.79	22.88	9.79
1.3. Spatii verzi din care:						
-Spatii verzi pe sol natural;	-	-	120.00	40.54	120.00	40.54

LEGENDA:

	limita zonei studiate		constructie propusa
	limita de proprietate (conform C.F.)		constructii existente sau autorizate
	aliniament existent si propus (conform O.J.C.P.I.)		parcaje propuse
	drum public modernizat		alee pietonala propusa
	trotuare		spatiu verde pe sol natural
	accese auto		accese pietonale
	gard existent la Strada Dunarii		

P.O.T. propus = $102.93/295.00 \times 100 = 34.89\%$ P.O.T. maxim admis = 35.00%
C.U.T. propus = $261.37/295.00 = 0.89$ C.U.T. maxim admis = 0.9
Nr. apartamente - 1
Nr. locuri de parcare - 2 (conf. Anexei 2 la RLU)

Nota: Pozitia gardului existent fata de Strada Dunarii se va mentine si in cazul realizarii unei noi imprejurimi, conform planului topografic pus la dispozitie de catre beneficiar in luna ianuarie 2021, atasat la prezenta documentatie in format DWG si pe hartie, purtand stampila topografului.

P.U.D. – Extindere și mansardare locuință unifamilială
str. Dunării nr. 117A
Nr. 389781/13.08.2020
(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 : VARRO-SĂTEANU JANOS și VARRO-SĂTEANU LIANA
- Proiectant : C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 250696/26.05.2020

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 unifamilială – str. Dunării nr. 117A

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

- Certificat de urbanism nr. 163/10.01.2020
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 189/13.07.2020

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. 250696/26.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.05.2020

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 29.06.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 România Liberă din 26.02.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

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 29.06.2020 - ora. 11.

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 :

- Hunyadi Roza –
- Todea Corina Dana –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 29.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Rus.

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 Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan