

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+M,
str. Trandafirilor nr. 3

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Trandafirilor nr. 3 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 532736/1/14.06.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 532775/433/14.06.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Trandafirilor nr. 3, beneficiar: Cupșa Vasile și Cupșa Sanda Daniela;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 2 din 3.01.2024, 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1.- Se aprobă P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Trandafirilor nr. 3, beneficiari: Cupșa Vasile și Cupșa Sanda Daniela, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 334485, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 334485-C1), dispus spre strada Trandafirilor și se propune construirea celei de-a doua locuințe unifamiliale pe parcelă, cu regimul de înălțime P+M.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 4.1 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 21 m;
- distanța dintre clădirea existentă și cea propusă: min. 3m;
- circulațiile și accesele: se menține accesul auto și pietonal existent, din strada Trandafirilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj) pentru locuința unifamilială propusă;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Trandafirilor.

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



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIOUL 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

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Cupşa Vasile şi Cupşa Sanda Daniela**, cu domiciliul în judeţul înregistrată cu nr. 845723/433/20.10.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 2 din 3.04.2024

pentru **P.U.D. Construire locuinţă unifamilială P+M, str. Trandafirilor nr.3**
generat de imobilele cu nr. cad. 334485

Iniţiator: Cupşa Vasile şi Cupşa Sanda Daniela

Proiectant: SC Vertical Studio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Florin Pavel Simon

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafaţă de 1000 mp, situată pe frontul estic al străzii Trandafirilor, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică, nordică şi estică.

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

UTR Lip - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban.

- *funcţiune predominantă* : locuinţe unifamiliale şi familiale cu regim redus de înălţime;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat

- *înălţimea maximă admisă*: Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiu public. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m .

- *indici urbanistici*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

- *retragere faţă de aliniament*: În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament sau construcţia în aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca şi clădirile alăturate. În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m faţă de aliniament.

- *retragere faţă de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenţii 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 distanţă minimă de 3 m. În cazul existenţei 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 distanţă minimă de 3 m. Prin excepţie, în situaţia 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 situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

- *retragere faţă de limitele posterioare*: (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,80 m.



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

(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- R.L.U propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 334485, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 334485-C1), dispus spre strada Trandafirilor și se propune construirea celei de-a doua locuințe unifamiliale pe parcelă, cu regimul de înălțime P+M.

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 4.1 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 3m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 21m;
- distanța dintre clădirea existentă și cea propusă: min. 3m;
- circulațiile și accesele: se menține accesul auto și pietonal existent, din strada Trandafirilor;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj) pentru locuința unifamilială propusă;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Trandafirilor.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.12.2023, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. 984 din 18.04.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.D. Reglementari urbanistice

scara 1:500

LEGENDA

P.U.D. :U.T.R. =Lip cf.P.U.G. P.O.T. max=35%; C.U.T.=0,9

- limita de proprietate
- limita zonei studiate
- alei auto
- parcari auto
- alei pietonale
- constructii existente
- imobil propus
- terasa propus
- acces auto
- acces pietonal
- zona verde
- pubele de gunoi
- directie de garare auto

BILAN TERITORIAL

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren studiat in PUD din care:	1000	100	1000	100
A. Domeniul public	0	0	0	0
B. Domeniul privat	1000	100	1000	100
A. Domeniul public	0	0	0	0
B. Domeniul privat				
din care:				
1. suprafata construita	128	13	227	22
2. circulatii	60	6	324	32
2.1 auto			179	5.4
2.2 pietonale			145	17
3. spatii verzi PE SOL NATURAL	812,00	81	449	44
4. terasa inerbata	0,00	0,00	0,00	

Calculul suprafetelor

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
143	588385.516	391262.426	3.111
20	588386.316	391265.432	13.590
176	588389.534	391278.636	5.948
67	588390.943	391284.415	16.723
108	588394.629	391300.727	13.098
134	588397.666	391313.468	18.904
126	588379.418	391318.404	25.481
74	588373.622	391293.591	2.339
75	588372.801	391291.401	24.691
147	588367.061	391267.386	19.110
S(1Cc)=999.49mp P=142.996m			

INDICI TEHNICI

Beneficiari:
Cupsa Vasile
Cupsa Sanda-Daniela
Nr. cadastral:334485

Suprafata teren conf CF= 1000,00mp

SITUATIA EXISTENTA:

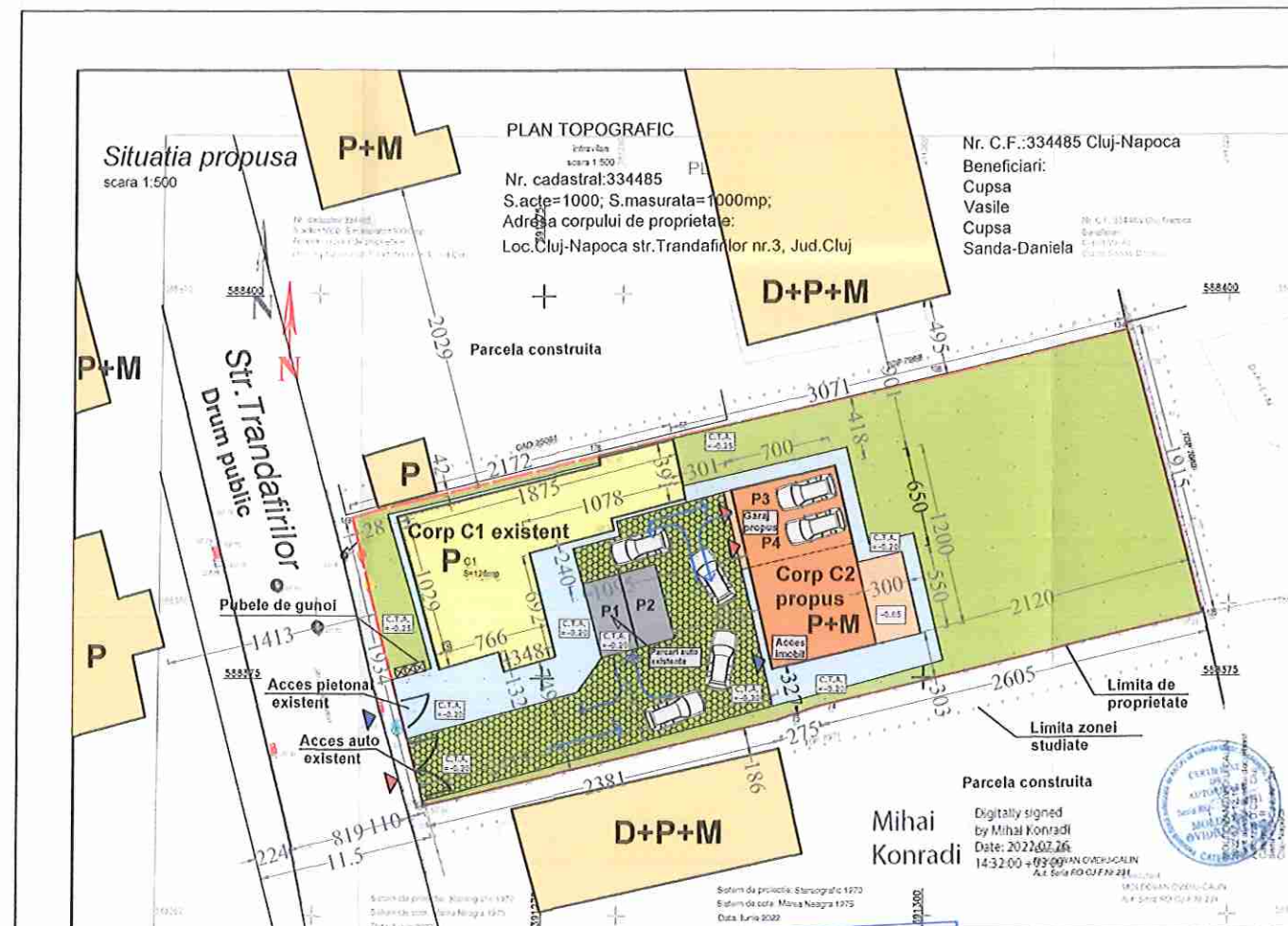
Aria construita existenta= 128mp
Aria desfasurata existenta=128mp
P.O.T existent= 13%
C.U.T existent=0.13

SITUATIA PROPUSA:

Aria construita PROPUSA= 227 mp
Aria desfasurata PROPUSA=333 mp
P.O.T propus= 23%
C.U.T propus=0.3

Necesar parcari :

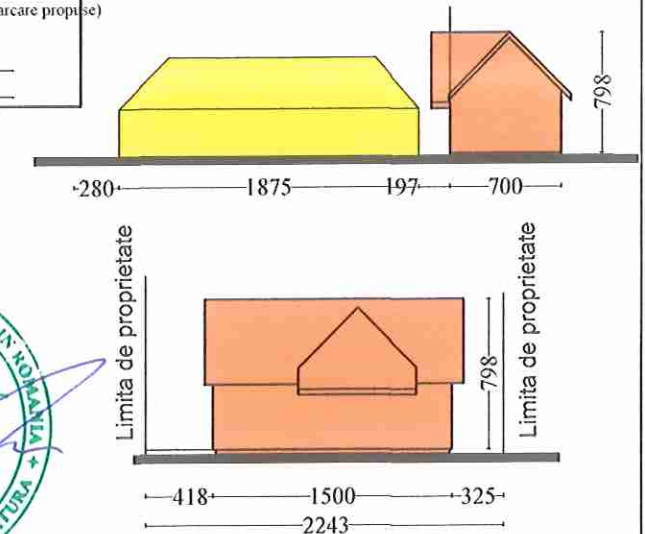
- 2 parcari exterioare ,existente, corp C1
- 2 parcari propuse ,corp C2 in garaj



EXPLICITAREA FUNCTIONALA A IMOBILULUI PROPOS:

- CORPUL EXISTENT** regim de inaltime P
- parter -camere de locuit (2 loc de parcare existente)
- CORPUL PROPOS** regim de inaltime P+M
- parter -living,bucatarie,garaj,hai,hol Ac=92 mp (2 loc de parcare propuse)
- mansarda-3 dormitoare, 2 bai, hol,dressing Ac=92 mp

NR. TOTAL DE LOCURI DE PARCARE PREVAZUTE 2



JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 2 din 30.12.2024
Arhitect șef

Het nr.510 din 25.12.2024

Proiectant general			Beneficiar:	Cupsa Vasile	Pr. nr. 1 din 1.04.2022
S.C. Vertical Studio S.R.L. Cluj-Napoca Str.ION NECULCE NR.27, TEL:0737136229			Obiectiv:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,	Pl. nr. A3
			Amplasament:	Cluj-Napoca, str.Trandafirilor nr 3, Jud. Cluj	Faza
Calitatea	Nume	Semn.	Scara	P.U.D. Reglementari urbanistice	P.U.D.
Sef proiect	Arh. Chiroasca Razvan		1:500		
Proiectat	Arh. Chiroasca Razvan		Data		
Coordonator P.U.D	Arh. Pavel Florin		09 /2022		
Desenat	Arh. Chiroasca Razvan				

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** : CUPȘA VASILE și CUPȘA SANDA-DANIELA
- **Proiectant** : S.C. VERTICAL STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 845723/20.10.2023

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 – Construire locuință unifamilială P+M – str. Trandafirilor nr. 3**

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

- **Certificat de urbanism nr. 984/18.04.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 2/03.01.2024**

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. 845723/20.10.2023

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 18.12.2023

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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 13.12.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30

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 ordinei 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 18.12.2023 - ora 14:30

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 :

- Ghiurca Maria și Ghiurca Trandafir
- Toth Andreea Izabela
- Nagy Andrei și Nagy Attila Agoston
- Pleșa Alexandrina și Pleșa Ioan
- Muncaciu Iovanca Larisa Emanuela și Muncaciu Sava Dafinel
- Rostaș Aurel Vladimir
- Anghel Angela
- Fazakas Elisabeta

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 18.12.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Florin Pavel.

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan