

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere și etajare casă unifamilială (corp C1), P+E, str. Izvorului nr. 19

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere și etajare casă unifamilială (corp C1), P+E, str. Izvorului nr. 19 – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 674370/1/4.09.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 674412/433/4.09.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere și etajare casă unifamilială (corp C1), P+E, str. Izvorului nr. 19, beneficiari: Boldor Mihai și Boldor Bianca;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 125 din 15.04.2024, 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere și etajare casă unifamilială (corp C1), P+E, str. Izvorului nr. 19, beneficiari: Boldor Mihai și Boldor Bianca, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 324459.

Prin Planul urbanistic de detaliu se studiază parcela cu nr. cad. 324459, pe care există fond construit – o casă unifamilială (nr. cad. 324459-C1), propusă spre extindere și etajare (P+E) și construcții anexe (nr. cad. 324459-C2 și nr. cad. 324459-C3), propuse spre desființare.

- *amplasarea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Izvorului;
- *staționarea vehiculelor (auto):* în interiorul parcelei, un loc de parcare dispus în spațiu specializat (garaj), necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent U.T.R. Lip;
- *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,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



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 596030,
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Ed.

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF....

Ca urmare a cererii adresate de **BOLDOR MIHAI**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 983208/2023, 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. 125 din 15.04.2024

pentru **P.U.D. - Extindere și etajare casă unifamilială (corp C1), str. Izvorului nr. 19**

generat de imobilul cu nr. cad. 324459

Inițiator: **BOLDOR MIHAI**

Proiectant: **S.C. ARHITECH S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae A. Mirișan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 248 mp, situată pe frontul vestic al străzii Izvorului, la nr. 19, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și sudică. Pe parcelă există trei corpuri – o casă unifamilială (corp C1) și construcții anexe (corpurile C2 și C3).

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

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar 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). Retragera 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

- *retragerea 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.

- *retragerea 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 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. 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinimentului 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 cu nr. Cad. 324459 pe care există fond construit - o casă unifamilială (nr.cad. 324459-C1) propusă pentru extindere și etajare și construcții anexe (nr. Cad. 324459-C2 și nr. Cad. 324459-C3) propuse spre desființare.

- *amplasarea față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate;

- *retragerea față de limita laterală sudică*: 3 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: 6 m;

- *accesul auto și pietonal*: din strada Izvorului;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, un loc de parcare dispus în spațiu specializat (garaj), necesarul calculându-se conform Art.9 din RLU aferent UTR Lip;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 5.04.2024 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. 2909 din 15.11.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., consilier Diana-Mădălina Șoș

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din

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

- LEGENDA**
- ● ● ● LIMITA ZONEI STUDIAE PRIN P.U.D.
 - LIMITA DE PROPRIETATE C.F. nr. 324459 Cluj Napoca, nr. CAD 324459
proprietar BOLDOR MIHAI si BOLDOR BIANCA
 - - - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
 - - - RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELI
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PROPUSE PENTRU DESFIINTARE SAU EXTINDERE/ETAJARE
 - CONSTRUCTII PROPUSE PRIN P.U.D.
 - STRAZI EXISTENTE drum local
 - ALEI SI PLATFORME DE INCINTA
 - ACCES AUTO SI PIETONAL
 - ACCES IN CLADIRI
 - ARBORI, ARBUSTI

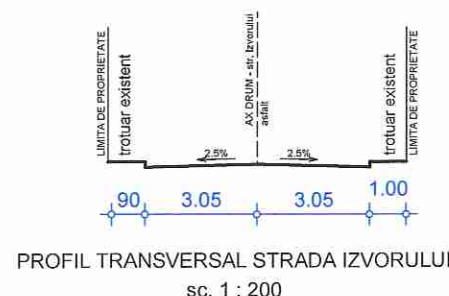
- ZONIFICARE CONFORM P.U.G. - se mentine**
- SUBZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - PROPUSA PENTRU LOCUINTE DE VACANTA, U.T.R.: Lv2
 - ZONA DE CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

P.O.T. propus: 35%

C.U.T. propus: 0.7

BILANT TERITORIAL AL PARCELI
C.F. 324459 Cluj Napoca, S = 248 mp

PARCELA BENEFICIARULUI C.F. 324459 Cluj Napoca	EXISTENT m.p.	PROCENT %	PROPUSE m.p.	PROCENT %
SUPRAFATA TOTALA INCINTA PROPRIETATE	248	100	248	100
CONSTRUCTII Ac (C1+C2+C3)	103	41.53	86.82	35
ALEI, PLATFORME DE INCINTA	79.37	32.00	44.04	17.76
SPATII PLANTATE SI INIERBATE	65.63	26.47	117.10	47.22
P.O.T.		41.53 %		35 %
C.U.T.		0.4		0.7



VERIFICAT				
EXPERT TEH				
SEF PROIECT	dr. arh. Nicolae MIRISAN			
PROIECTAT	drd. arh. Viorela PLESA			
DESENAT	drd. arh. Viorela PLESA			
ARHITECH s.r.l.	arhitectura urbanism amenajari interioare			
400376 Cluj Napoca, splaiul Independentei, bl. 2, ap. 15				
tel.: +4 0744 547 834, e-mail: info@arhitech.com				
beneficiar	BOLDOR MIHAI si BOLDOR BIANCA Cluj, str. Buna Ziua nr. 39, bloc E7D, sc. 3, ap. 157			proiect nr. 056 august 2023
titlu proiect	P.U.D. DESFIINTARE CORP C2 si C3 EXTINDERE SI ETAJARE CORP C1, IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE Cluj, str. Izvorului nr. 19, jud. Cluj			faza P.U.D.
planşa	REGLEMENTARI URBANISTICE			nr. planşa U 02

P.U.D. – Extindere și etajare casă unifamilială (corp C1)
str. Izvorului nr. 19
Nr. 459418/10.05.2024
(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** : BOLDOR MIHAI și BOLDOR BIANCA-LOREDANA
- **Proiectant** : S.C. ARHITECH S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 983208/12.12.2023

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 – Extindere și etajare casă unifamilială (corp C1) – str. Izvorului nr. 19**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2909/15.11.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 125/15.04.2024**

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. 983208/12.12.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.10.2023

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 05.04.2024

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 01.11.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.04.2024 - ora 11:00

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 05.04.2024 - ora 11:00

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 :

- Miron Ana –
- Cuibus Nicoleta –
- Zayzon Gabriela –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 05.04.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Mirișan.

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 Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**

