

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea P.U.D. - Mansardare casă unifamilială, Sp+P+M,
str. Griviței nr. 28

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Mansardare casă unifamilială,
Sp+P+M, str. Griviței nr. 28 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 673035/1/3.09.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca,
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 673156/433/3.09.2024 al Direcției Generale de Urbanism
și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. - Mansardare casă unifamilială, Sp+P+M,
str. Griviței nr. 28, beneficiari: Mărginean Doru-Călin și Mărginean Nicoleta-Maria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 160 din 25.06.2024, 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. - Mansardare casă unifamilială, Sp+P+M, str. Griviței nr. 28, beneficiari:
Mărginean Doru-Călin și Mărginean Nicoleta-Maria, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 300126, pe care există fond construit corp
C1 (nr. cad. 300126-C1) propus spre mansardare, cu regim final de înălțime Sp+P+M.

- *amplasarea față de limitele laterale și posterioară:* se menține amplasarea existentă
pe parcelă și se propune termoizolarea construcției;

- *conformarea arhitectural-volumetrică:* pe latura nord-vestică, H max. cornișă = 4,5
m;

- *circulațiile și accesele:* se mențin accesul auto și pietonal existent, din str. Griviței;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două 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.

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
ARHITECT-ȘEF

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca tel: +40 264 596 030 int 4310;
email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro

Aprobat,
Primar
EMIL BOC

EL

Ca urmare a cererii adresate de **Mărginean Doru Călin**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Unirii nr. 23, ap. 13, înregistrată cu nr. 58074/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 160 din 25-06-2024 AVIZ

pentru **P.U.D. Mansardare casă unifamilială Sp+P+M, str. Griviței nr. 28**
generat de imobilele cu nr. cad. 300126

Inițiator: Mărginean Doru-Călin și Mărginean Nicoleta-Maria

Proiectant: ADSSTUDIO PROIECTARE SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Dan Ștefan Adace

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 223 mp, situată pe frontul vestic al străzii Griviței, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit Sp+P.

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.

- *funcțiune predominantă* : locuințe (unifamiliale și familiale) cu regim redus de înălțime;
- *regim de construire*: izolat sau cuplat
- *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+I+M, (S)+P+I+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 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 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 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.



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: +40 264 596 030 int 4310;
email: strategiurbane@primariaclujnapoca.ro

-*retragere 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- R.L.U propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 300126, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 300126-C1) propus spre mansardare, cu regim final de înălțime Sp+P+M.

- *amplasarea față de limitele laterale și posterioară:* se menține amplasarea existentă pe parcelă și se propune termoizolarea construcției;

- *conformarea arhitectural-volumetrică:* pe latura nord-vestică H max. cornișă = 4,5 m;

- *circulațiile și accesele:* se mențin accesul auto și pietonal existent, din str. Griviței;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;

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

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 58074/433/2024 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.05.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și verificării completărilor depuse sub nr. 509642/433/2024 în ședința C.T.A.T.U. – subcomisia operativă din data de 7.06.2024, 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. 1551 din 11.07.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

CF 300126 Cluj Napoca, nr. Cad. 300126
S.Act - 216 mp, S. Mas 223 mp
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

- Gard din metal
- Gard din lemn
- Contor Gaz
- Aerisire gaz
- Camin vizitare
- Stalp electric

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - STRĂZI ȘI ALEI-DOMENIUL PUBLIC
 - CONSTRUCTII BENEFICIAR EXISTENTE
 - Spavată PROPRIETATE PRIVATĂ STUDIATĂ
 - Sverzi PROPRIETATE PRIVATĂ STUDIATĂ
 - PROPRIETATE PRIVATĂ ÎNVECINATĂ
 - CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES PRINCIPAL IMOBIL

Nr. topografic:6000/3

HCL nr.629 din 12.09.2024
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 160 din 25.06.2024
Arhitect șef

BILANT TERITORIAL

		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1. SUPRAFATA TEREN BENEFICIAR		223,00	100,00	223,00	100,00
2. SUPRAFATA CONSTRUITA		77,70	34,84	77,70	34,84
3. SUPRAFATA DESFASURATA		117,00		194,70	
4. SUPRAFATA ALEI		55,50	24,88	55,50	24,88
5. SUPRAFATA SPATII VERZI		89,80	40,28	89,80	40,28
6. POT		34,84	%	34,84	%
7. CUT		0,524		0,873	
8. POT MAXIM admis		35,00	%		
9. CUT MAXIM admis		0,900			

	mp	%
GRADINA DE FATADA	37,80	100,00
SPATII VERZI	24,59	65,05
ALEI AUTO SI PIETONALE	13,21	34,95

VERIFICATOR	NUMELE	SEMNTURA	CERINTA	PROIECT NR:
				22/2023
Beneficiar MARGINEAN DORU-CALIN si MARGINEAN NICOLETA-MARIA mun. Cluj-Napoca, str. Unirii, nr.23, bl. S4, ap.13, jud. Cluj				FAZA P.U.D.
Proiect MANSARDARE CASA UNIFAMILIALA, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, REPARATII IMPREJMUIRE EXISTENTA, REFACERE IMPREJMUIRE LA STRADA mun. Cluj-Napoca, str. Grivitei, nr.28, jud. Cluj				FORMAT A3 420x297
Plansa PLAN DE SITUATIE PROPUȘ -REGLEMENTARI URBANISTICE-				PLANSĂ NR: U.03

SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNTATURA	SCARA	DATA
SEF PROIECT	arh. Adace Dan Stefan		1:100	01/2024
PROIECTARE ARHITECTURA	arh. Adace Dan Stefan			
DESENAT	arh. stag. Gologan Nadejda			

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64
- **Inițiator** : Mărginean Doru Călin
- **Proiectant** : ADSStudio Proiectare SRL

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 58074/26.06.2024.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare informarea și consultarea publicului afectat se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură.

Pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Mansardare casă unifamilială, Sp+P+M, str. Griviței nr. 28**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1551/11.07.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 160/25.06.2024**

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. 58074/26.06.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 31.01.2024.

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 13.05.2024

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 populației a fost publicat în ziarul Facția din 25.01.2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.05.2024 - ora 14

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 13.05.2024 - ora 14

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;

- Groza Maria Augusta -str.Grivitei nr. 26
- Lazăr Sergiu Ioan si Lazăr Voichița Doina-str. Grivitei nr. 26
- Pataki Alexandru -str. Câmpul Pâinii nr. 38
- Vasoc Gita-str. Câmpul Pâinii nr. 38 A
- Chindean Radu Ioan si Chindean Daniela Cornelia-str. Grivitei nr. 30

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces:

La dezbateră din 13.05.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. proiectantul lucrării si beneficiarul .

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;

- S-au implementat observațiile formulate .

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 alte 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,

arh.Daniel Pop

Șef Serviciu,

arh.Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan