

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere, modificare și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Inău nr. 24

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere, modificare și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Inău nr. 24 - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 76984/1/6.02.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 77018/433/6.02.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere, modificare și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Inău nr. 24, beneficiar: Negrea Vlad;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 203 din 2.09.2024, 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, modificare și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Inău nr. 24, beneficiar: Negrea Vlad, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 324865.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 324865, pe care există fond construit - o locuință unifamilială P (nr. cad. 324865-C1) și două anexe gospodărești (nr. cad. 324865-C2, nr. cad. 324865-C3). Se propune desființarea anexelor gospodărești și extinderea, modificarea și etajarea locuinței, cu regim final de înălțime Sp+P+E.

- *amplasarea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 2,5 m pentru locuință, pe limita de proprietate garajul cu H max.= 2,8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 18 m; desfășurarea în adâncime a construcției nu va depăși lungimea calcanului învecinat, din partea estică;
- *circulațiile și accesele:* se mențin accesele existente din str. Inău;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare dispuse la sol și în spațiu specializat (garaj);
- *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 ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motilor 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 ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **NEGREA VLAD** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 344399/433 din 16.03.2024, 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. 203 din 29.03.2024

pentru **P.U.D. - Extindere, modificare și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Inău nr. 24**

generat de imobilul cu nr. cad. 324865;

Inițiator: NEGREA VLAD;

Proiectant: GRAMA STUDIO ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian-Mihai Grama

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 403 mp, situată pe frontul sudic al străzii Inău, la nr. 24, delimitată în partea estică, vestică și sudică de parcele cu fond construit. Pe parcelă există fond construit, o locuință unifamilială (nr. cad. 324865-C1) parter și două anexe gospodărești (nr. cad. 324865-C2, nr. cad. 324865-C3).

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

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

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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*: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragere față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, 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 (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

-*retragere față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

II. Prevederi P.U.D. Propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 324865, pe care există fond construit - o locuință unifamilială P (nr. cad. 324865-C1) și două anexe gospodărești (nr. cad. 324865-C2, nr. cad. 324865-C3). Se propune desființarea anexelor gospodărești și extinderea, modificarea și etajarea locuinței, cu regim final de înălțime Sp+P+E.

- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *retragerea față de limita laterală vestică*: minim 2,5m pentru locuința, pe limita de proprietate garajul cu H max 2,8m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 18m ; Desfășurarea în adâncime a construcției nu va depăși lungimea calcanului învecinat, din partea estică;
- *accesul auto și pietonal*: se mențin accesele existente din strada Înău;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare dispuse la sol și în spațiu specializat (garaj);
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.07.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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.

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. 1732 din 1.08.2023, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., cons. Diana Mădălina Șoș

Achitat taxa de **15 lei**, conform Chitanței nr.din

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

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 (Șoș Diana-Mădălina)
- **Inițiatori** : NEGREA VLAD
- **Proiectant** : S.C. GRAMA STUDIO ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 344399/16.04.2024

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, modificare și etajare locuință unifamilială, Sp+P+E, str. Inău nr. 34;**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1732/1.08.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 203/2.09.2024**

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. 344399/16.04.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de : 31.10.2023

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: 10.07.2024;

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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 12.09.2023

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 10.07.2024 - 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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 10.07.2024 - 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, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fostificați :

- Merdan Mirela Aurelia și Anastasescu Răzvan Costin
- Szabo Jozsef
- Moldovan Vasile și Moldovan Rodica

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în data de : 10.07.2024 - ora 14;

La dezbaterea din 10.07.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul: arh. Mihai Grama.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 966545/4.12.2023, Merdan Mirela-Aurelia cu domiciliul în _____, comunică următoarele obiecțiuni :

Detonită celor prezentate în documentație. Înălțime construcție 4,45m, distanța față de linia proprietății 4,3m) solicit realizarea unui studiu de insotire. Datele prezentate în 2 dintre secțiuni sunt inexacte. Distanța dintre imobilul de la nr 22 prezentat în secțiiv transversală este de 3,92m în cea prezentată în planul de situație este de 3,29m (real). Solicit respectarea distanței legale de 3m de la linia proprietății cel puțin pt. etaj

Cu mulțumiri,

Data: 30.11.2023

Semnătura:



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

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 obiecțiunile vecinei Merdan Mirela-Aurelia cu domiciliul în _____, cu nr. 626525/12.07.2022, proiectantul lucrării – S.C. GRAMA STUDIO ARHITECTURĂ S.R.L. - arh. Mihai Grama, precizează următoarele :

Raspuns adresa 966545/04.12.2023

Raspuns adresa 975452/07.12.2023

În vederea analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a teritoriului și Urbanism : Prin prezenta , Grama Mihai în calitate de arhitect reprezentant al beneficiarului Negrea Vlad , în completarea documentației propunem schimbarea soluției propuse, cu următoarele argumente Pentru a satisface tema de Proiect și necesarul de spațiu aferent locuinței Beneficiarului și pentru a respecta Regulamentul local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca: Parcela studiată având un front de 8.81m latime la strada s-a propus extinderea și etajarea locuinței existente și s-a cerut obținerea unei derogări prin PUD pentru a putea extinde locuința la mai puțin de 3 m față de limita vestică a parcelei (2.50m față de limita de proprietate și min 5.29m față de locuința vecină existentă PROPRIETAR MERDAN MIRELA AURELIA-STR. INAU NR. 22A)

În contextul observațiilor depuse de către vecini (MERDAN MIRELA AURELIA –STR. INAU NR. 22A) și pentru a promova documentația pentru analiză în Comisia de Urbanism:

1. Se va demonstra prin studiu de aliniament și studiu fotografic faptul că o mare parte din locuințele existente (vechi și noi) în zona sunt amplasate la calcan , cuplate sau la distanța mai mică de 3 m pe o limită laterală și la distanța mai mică de 3 m spre cealaltă limită laterală.

2. Soluția nou propusă va respecta retragerea de 2.5 m în toate planurile fațadei vestice (parter, etaj , mansarda). În urma observațiilor depuse de către vecini (MERDAN MIRELA AURELIA –STR. INAU NR. 22A) pentru a permite amplasarea la 2.5m față de limita laterală vestică s-a obținut și un acord autentificat la notar de la vecinul MERDAN MIRELA AURELIA (CF 321143-vecin limită vestică). Imobilul propus va avea un regim de înălțime S(parțial)+P+E.

Locuința va beneficia de 1 loc de parcare în garaj acoperit și 1 loc de parcare amenajat în exterior neacoperit.

Imobilul propus se va amplasa în conformitate cu reglementările RLU aferent UTR Liu și conform regulii zonei , va rămâne pe conturul existent al casei existente aproape de calcanul vecin , față de limita de proprietate estică iar distanța față de limita de proprietate vestică va fi de minimum 2.5 m la etaj și parter iar garajul va fi alipit de limita de proprietate cu fundații excentrice și cu condiția de a păstra 2.80 m la comisa garajului.

Clădirea nou propusă va fi retrasă cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii la comisa (21.93m) de la limita posterioară , dar nu mai puțin de 6.00m .

Clădirea va avea alinieri față de limitele laterale și posterioare conform regulii zonei, unde alinierea sunt variabile și majoritatea locuințelor/construcțiilor sunt amplasate la mai puțin de 2 metri față de una dintre limitele laterale după cum se poate vedea pe extrasele Google plan și Planurile de încadrare în zona sau extrasele de Planuri cadastrale de pe portalul ANCPI. !!!

Construcția propusă va avea o adâncime de aprox. 24.24 m din aliniament + pergola care se va continua în planul parter până la limita posterioară a construcției vecine cu calcan de pe limită estică.

În concluzie va rugăm să promovăm documentația pentru analiză în Comisia Tehnică de Urbanism pentru Obținere Aviz Arhitect Șef și Elaborare DTAC în următoarea fază .

Cu stima
Arh . Mihai Grama

Beneficiar : Negrea Vlad



Subsemnații, **MERDAN MIRELA-AURELIA**, cetățean român, domiciliată în mun. Cluj-Napoca, _____, jud. Cluj, identificată cu C.I. nr. _____, emisă de SPCJEP Cluj la data de 02.08.2023, cu valabilitate până la data de 01.08.2033, având CNP _____ și **ANASTASESCU RĂZVAN-COSTIN**, cetățean român, domiciliat în mun. București, str. _____, identificat cu C.I. seria _____ emisă de S.P.C.E.P. Sector 2, la data de _____, cu valabilitate până la data de _____, având CNP _____

Ambii în calitate de proprietari ai imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, _____, jud. Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 321143, a mun. Cluj-Napoca, județ Cluj, compus din teren în suprafață de 401 mp, identificat cu număr cadastral 321143 și construcția — locuință familială edificată pe acesta, identificată cu număr cadastral 321143-CI,

Cunoscând dispozițiile articolului 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declarăm prin prezenta că **suntem de acord ca proprietarii imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, str. Inău nr. 24, jud. Cluj**, înscris în Cartea Funciară nr. 324865 (nr. CF vechi 19714), a mun. Cluj-Napoca, județ Cluj, identificat cu număr topografic 4345/1, să efectueze lucrări de extindere și etajare / reconstrucție a construcției casă de locuit, identificată cu număr cadastral 324865-C1, cu condiția ca extinderea/construcția nouă să respecte următoarele: distanța dintre extinderea/construcția nouă S+P+E și limita proprietății să fie de cel puțin 2,5 m (doivirgulăcinci metri), atât la parter cât și la etaj.

Prezenta declarație servește autorităților competente în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare pentru lucrările susmenționate.

Tehnoredactată astăzi, data autentificării, la cererea expresă a părții, la **Biroul Individual Notarial GRECEA**, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) exemplare duplicate, din care 1 (un) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial, iar 2 (două) exemplare au fost eliberate părții.

DECLARANȚI,

MERDAN MIRELA-AURELIA
S.S.

ANASTASESCU RĂZVAN-COSTIN
S.S.

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 notificările cu nr. 975452/7.12.2023 obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 393834/4.04.2024, răspunde acestora.

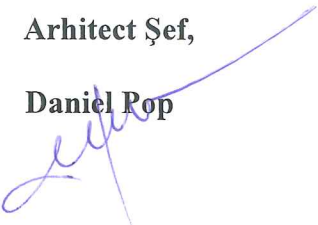
Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 412166/12.04.2024.

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 Serviciu,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Diana Șoș

