

1-9 pag.

54/10.09.2020.

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+M,  
str. Voievodul Gelu nr.13B prov**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+M, str. Voievodul Gelu nr.13B prov. – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 425888/1/04.09.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 426033/433/04.09.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială, P+M, str. Voievodul Gelu nr.13B prov. , beneficiari: Miclea Victoria și Miclea Sabin;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 795 din 19.08.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 – construire locuință unifamilială, P+M, str. Voievodul Gelu nr.13B prov. beneficiari: Miclea Victoria și Miclea Sabin, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 331914.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitela laterală nordică: 3 m;
- retragerea față de limitela laterală sudică: min. 11.5 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 10.3 m;
- circulații și accese: accesul se realizează dintr-o drum privat cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Voievodul Gelu.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

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

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.D - construire locuință unifamilială, P+M**  
**str. Voievodul Gelu nr. 13B prov.**

Prin cererea nr. 284525/433/2020, Miclea Victoria și Miclea Sabin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - construire locuință unifamilială, P+M, str. Voievodul Gelu nr.13 B prov.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață 607 mp, situată în vecinătatea estică a străzii Voievodul Gelu. Parcela este delimitată de drum privat spre vest și de limite cadastrale spre est, nord și sud.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R.Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ condițiile art. 4 aferent UTR Liu, anume nu are acces din drum public, emiterea autorizației de construire este condiționată de elaborarea prealabilă a unui plan urbanistic de detaliu.

Accesul pe parcelă se realizează dintr-o drum privat cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Voievodul Gelu.

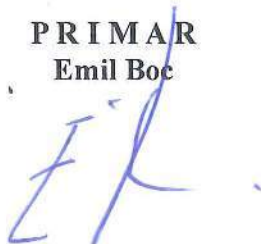
Prin P.U.D se propune contruirea locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+M. Utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Prin P.U.D se evidențiază modalitatea de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D- construire locuință unifamilială, P+M, str. Voievodul Gelu nr.13B prov.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință unifamilială, P+M,  
str. Voievodul Gelu nr.13B prov.**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 425888/1/04.09.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință unifamilială, P+M, str. Voievodul Gelu nr.13B prov;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 284525/433/2020, Miclea Victoria și Miclea Sabin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. - construire locuință unifamilială, P+M, str. Voievodul Gelu nr.13B prov.

Documentația a fost întocmită de Mline s. Studio SRL-D, la comanda beneficiarilor: Miclea Victoria și Miclea Sabin pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 331914.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de parcelă în suprafață de 607 mp, este situată în vecinătatea estică a străzii Voievodul Gelu. Parcela este delimitată de drum privat spre vest și de limite cadastrale spre est, nord și sud.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R.Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ condițiile art. 4 aferent UTR Liu, anume nu are acces din drum public, emiterea autorizației de construire este condiționată de elaborarea prealabilă a unui plan urbanistic de detaliu.

**Prevederi P.U.D. propuse:**

- retragerea față de limitela laterală nordică: 3.00 m;
- retragerea față de limitela laterală sudică: min. 11.50 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 10.30 m;
- circulații și accese: accesul se realizează dintr-o drum privat cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Voievodul Gelu.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

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

*Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin avizului emis de Serviciul Siguranța Circulației nr. 77422/446 din 18.03.2019 referitoare la regularizarea circulației. Nu mai este necesară dezmembrarea unei suprafețe de teren, corecția frontului la stradă s-a făcut prin schimbarea geometriei parcelei studiate prin PUD, în sistemul integrat de cadastru, cu menținerea suprafeței inițiale a parcelei. Totodată drumul de acces s-a înscris în CF nr. 338267, nr. cad. 338267, rezultat al operațiunilor de alipire.*

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 795 din 19.08.2019.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin Certificatul

de urbanism nr. 4759 din 9.11.2018, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință unifamilială, P+M, str. Voievodul Gelu nr.13B prov, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

**Direcția Juridică**

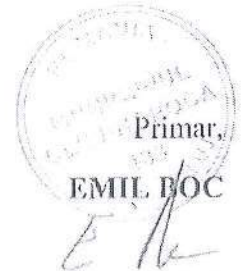
Director executiv Alina Rus

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. lex. Arh. Adina Moldan



ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Miclea Victoria cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 187338/43/2019, 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. 795 din 19.08.2019

pentru P.U.D. – construire locuință unifamilială P+M  
str. Voievodul Gelu fu.

generat de imobilul cu nr. cad. 331914

Inițiator: Miclea Victoria

Proiectant: Mline s. Studio SRL-D

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Dan Ștefan Adace

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 607 mp, situată în vecinătatea estică a străzii Voievodul Gelu. Parcela este delimitată de drum privat spre vest și de limite cadastrale spre est, nord și sud.

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

##### **- UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

*-funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul 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:* deschis

*-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+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:* Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9

*-retragere min. 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. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garașele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

*-retragere min. față de limitele laterale:* a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. b) 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 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 min. 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. 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. d) toate construcțiile de pe parcela în înteles 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.

#### **Prevederi P.U.D. propuse:**

- *retragerea față de limita laterală nordică:* 3.00 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 11.50 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 10.30 m;
- *circulații și accese:* accesul se realizează dintr-o drum privat cu ampriză de 9 m, ce se desprinde din strada Voievodul Gelu.
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrică, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

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

*Suprafața de teren necesară regularizării circulațiilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, conform avizului emis de Serviciul Siguranța Circulației nr. 77422/446 din 18.03.2019.*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.07.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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 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. 4759 din 9.11.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan  
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. ....din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de .....







**P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+M**  
**str. Voievodul Gelu nr. 13B**  
Nr. 284525/16.06.2020  
(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** : MICLEA SABIN și MICLEA VICTORIA
- **Proiectant** : S.C. MLINE SQUARE STUDIO S.R.L.-D.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 187338/22.08.2019

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. Voievodul Gelu nr. 13B**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4759/09.11.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 795/19.08.2019**

**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. 187338/22.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 08.04.2019

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:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 23.07.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe



Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Jurnalul Național din 02.04.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 23.07.2019 - ora 15.

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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 23.07.2019 - ora 15.

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 :

- Mare Ioan – str
- Pop Gavril – st
- Martin Dragoș

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 23.07.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mădălina Giurgiu.

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



9