

33 / 4.08.2021

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială P+M, str. Vlădeasa nr. 32**

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. Vlădeasa nr. 32 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 430308/1/22.07.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca,
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 430583/433/23.07.2021 din al Direcției Generale de
Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire locuință unifamilială P+M, str. Vlădeasa nr. 32, beneficiari: DONAT SEVER-BOMBONEL și
DONAT EVA-MARIA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 45 din 20.04.2021 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 O.U.G. 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. Vlădeasa
nr. 32, beneficiari: DONAT SEVER-BOMBONEL și DONAT EVA-MARIA, pe o parcelă
proprietate privată, nr. cad. 338127.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală vestică: min. 7 m;
- retragerea față de limita laterală estică: min. 11,7 m;
- retragerea față de limita posterioară nordică: min. 6 m;
- circulații și accese: din strada Vlădeasa;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Vlădeasa.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Vlădeasa va fi dezmembrată din parcela inițială
și va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar
până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

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. Vlădeasa nr. 32

Prin cererea nr. 325134/433/27.05.2021, DONAT SEVER-BOMBONEL și DONAT EVA-MARIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire locuință unifamilială P+M, str. Vlădeasa nr. 32.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 527 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Vlădeasa la nr. 32, fiind delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea nordică, vestică și estică.

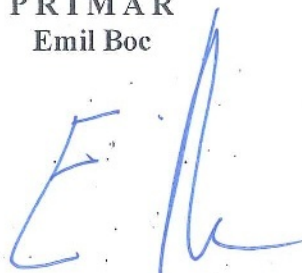
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât nu îndeplinește condiția privind lungimea frontului la stradă fiind mai mică de 12 m (cf. Art.4 din Regulament aferent UTR Liu), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin.P.U.D se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+M, cu evidențierea modalității 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 terenurilor.

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 O.U.G. 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. Vlădeasa nr. 32.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială P+M,
str. Vlădeasa nr. 32**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.430308/1/22.07.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială P+M, str. Vlădeasa nr. 32;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.325134/433/27.05.2021, DONAT SEVER-BOMBONEL și DONAT EVA-MARIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire locuință unifamilială P+M, str. Vlădeasa nr. 32.

Documentația a fost întocmită de B.I.A. Danciu Vlad, la comanda beneficiarilor: DONAT SEVER-BOMBONEL și DONAT EVA-MARIA pe o parcelă aflată în proprietate privată, cu nr.cad. 338127.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 527 mp, este situată pe frontul nordic al străzii Vlădeasa la nr. 32, fiind delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea nordică, vestică și estică.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât nu îndeplinește condiția privind lungimea frontului la stradă fiind mai mică de 12 m (cf. Art.4 din Regulament aferent UTR Liu), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+M, cu evidențierea modalității 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 terenurilor, respectiv:

- retragerea față de limita laterală vestică: min. 7 m;
- retragerea față de limita laterală estică: min. 11,7 m;
- retragerea față de limita posterioară nordică: min. 6 m;
- circulații și accese: din strada Vlădeasa;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Vlădeasa.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Vlădeasa va fi dezmembrată din parcela inițială și va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 45 din 20.04.2021. Strada Vlădeasa se află în domeniu public conform C.F. nr. 309607.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.D.), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

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. 944 din 5.03.2020, 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. Vlădeasa nr. 32, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.


Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



23.07.2021

Șef birou: arh. Andreea Mureșan



Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan



4



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF.....

Ca urmare a cererii adresate de **DONAT SEVER-BOMBONEL**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 156185 din 4.03.2021 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:

Nr. 45 AVIZ din 20.04.2021

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+M, str. Vlădeasa nr. 32

generat de imobilul cu nr. cad. 338127;

Inițiator: **DONAT SEVER-BOMBONEL**

Proiectant: B.I.A. DANCIU VLAD

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. CIPRIAN ȘIMON

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 527 mp situată pe frontul nordic al străzii Vlădeasa la numărul 32, delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea nordică, vestică și estică.

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

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

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

- *regim de construire:* izolat

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (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+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 nertras, 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 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele 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:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcașe, 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 prezența 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.



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală vestică: min. 7 m;
- retragerea față de limita laterală estică: min. 11,7 m;
- retragerea față de limita posterioară nordică: min. 6 m;
- circulații și accese: din strada Vlădeasa;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Vlădeasa.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 4.11.2020. și a verificării în ședința operativă din 26.03.2021, se avizează favorabil Plan urbanistic de detaliu.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Vlădeasa va fi dezmembrată din parcela inițială și va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi adusă la strat de uzură.

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

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. 944 din 05.03.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., Șef., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5571/2021 din 28.04.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.04.2021

4

P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+M
str. Vlădeasa nr. 32
Nr. 325134/27.05.2021
(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** : DONAT SEVER-BOMBONEL și DONAT EVA-MARIA
- **Proiectant** : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DANCIU VLAD

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 156185/04.03.2021

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. Vlădeasa nr. 32

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

- **Certificat de urbanism nr. 944/05.03.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 45/20.04.2021**

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. 156185/04.03.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.07.2020

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 04.11.2020

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 populației a fost publicat în ziarul Făclia din 25.06.2021.

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 04.11.2020 - 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 dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 04.11.2020 - 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 :

- Chita Ovidiu -
- Deak Iosif și Deak Florica -
- Hărănguș Andrada
- Moldovan Maria -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 04.11.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Șimon Ciprian.

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 Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Sluy

9