

23/1.11.2021

1-9 p.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 604229/1/26.10.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 604286/26.10.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10, beneficiari: ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 13 din 26.01.2021 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 Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10, beneficiari: ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA, pe o parcelă proprietate privată, nr. Cad. 296399.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterale: min. 3 m;

- retragerea față de limita posterioară: min. 3 m;

- circulații și accese: din strada Tamási Áron;

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Tamási Áron.

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+E, str. Tamási Áron nr. 10

Prin cererea nr. 465129/433/11.08.2021, ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 350 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Tamási Áron, fiind delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea sud-vestică, sud-estică și nord-estică.

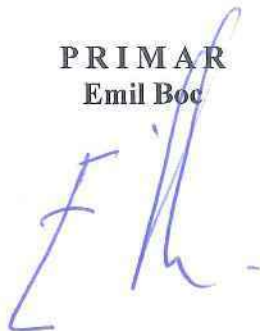
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât nu sunt îndeplinite caracteristicile parcelei cu privire la frontul la stradă și forma parcelei (cf. Art.4 din Regulament aferent UTR Liu), 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+E, 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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D.- Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10.

PRIMAR
Emil Boc



Nr. 604286 din 26.10.2021.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială P+E,
str. Tamási Áron nr. 10

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 604229/1/26.10.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 465129/433/11.08.2021, ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D.- Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10.

Documentația a fost întocmită de Birou individual de arhitectura Dan Ovidiu Pop la comanda beneficiarului: ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr.cad. 296399.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 350 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Tamási Áron, fiind delimitată de proprietăți private cu fond construit. Strada Tamasi Aron a fost reglementată ca circulație publică prin studiul de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 445/2010. În prezent există front preexistent pe ambele laturi ale străzii. Pe latura sudică, unde se află parcela ce face obiectul PUD, există edificate construcții pe parcelele de la nr. 2,4,6, 8,12,14,16,18,20- locuințe cu regim de înălțime P+E sau P+E+M. Parcela de la nr. 10 este singura parcelă de pe latura sudică a străzii rămasă neconstruită.

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 sunt îndeplinite caracteristicile parcelei cu privire la frontul la stradă și forma parcelei (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+E, 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 laterale*: min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 3 m;
- *circulații și accese*: din strada Tamási Áron;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Tamási Áron.

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. 13 din 26.01.2021.

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.), răspunzându-se observațiilor acestora, 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. 2714 din 14.07.2020, 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 căroră 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+E, str. Tamási Áron nr. 10, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

26.10.2021



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



ARHITECT ȘEF.....

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de ZIRBO BOGDAN RAREȘ, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 12222 din 6.01.2021 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:

AVIZ
Nr. 13 din 26.01.2021

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10

generat de imobilul cu nr. cad. 296399;

Inițiator: ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA

Proiectant: B.I.A. Dan Ovidiu Pop

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dan Ovidiu I. Pop

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 350 mp situată pe frontul sudic al străzii Tamási Áron, delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea sud-vestică, sud-estică și nord-estică.

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)

- **regim de construire:** izolat

- **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+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 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 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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 limitele laterale: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 3 m;
- circulații și accese: din strada Tamási Áron;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Tamási Áron.

Pentru documentația P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10 s-a emis avizul arhitectului șef nr. 687 din 24.04.2018. valabil de la data emiterii sale pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 544 din 15.02.2018. În urma ședinței operative a C.T.A.T.U. din data de 13.01.2021 se reavizează favorabil documentația Plan urbanistic de detaliu.

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.Z. 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. 2714 din 14.07.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 544 din 15.02.2018.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreca Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coșofan

Achitat taxa de 13 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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : ZIRBO BOGDAN-RAREȘ și ZIRBO ALINA-LUCIA
- **Proiectant** : B.I.A. Dan Ovidiu Pop

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 300726/22.06.2018

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+E – str. Tamasi Aron nr. 10**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2714/14.07.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 13/26.01.2021**

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. 300726/22.06.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.05.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor 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:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. la sediul Primăriei, în data de 13.07.2018

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

8

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 03.05.2018

Dezbaterea lucrării a avut loc la sediul Primăriei în data de 13.07.2018 - ora 9

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 la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 13.07.2018 - ora 9

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 :

- Costea Teodor -
- Zeng Ioan și Zeng Dominica-Ana -
- Asociația de Proprietari - str. Amurg nr. 1

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 13.07.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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