

1-9 p.

21/7.03.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială Sp+P+E, str. Măceșului nr. 58D

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială Sp+P+E, str. Măceșului nr. 58D - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 334566/1/23.02.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 335331/433/23.02.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială Sp+P+E, str. Măceșului nr. 58D, beneficiar: Vasile Tudor Andrei;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 202 din 29.12.2021 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 completările și modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă P.U.D. - Construire locuință unifamilială Sp+P+E, str. Măceșului nr. 58D beneficiar: Vasile Tudor Andrei, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 308377.

Documentația reglementează:

- retragere față de limita laterală estică: 1 m;
- retragere față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragere față de limita posterioară sudică: min. 15 m;
- accesul auto și pietonal: din alee de interes ce se desprinde din strada Măceșului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de garare, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii aleii ce se desprinde din strada Măceșului 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.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar aleea de acces, de la str. Măceșului și până la parcela studiată prin P.U.D.

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 PUD - Construire locuință unifamilială Sp+P+E,
str. Măceșului nr. 58D

Prin cererea nr. 31007/433/2022, Vasile Tudor Andrei solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D- Construire locuință unifamilială Sp+P+E, strada Măceșului nr. 58D.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 491 mp, este situată în vecinătatea vestică a străzii Măceșului, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și estică și alec de acces în partea nordică, ce face legătura cu strada Măceșului.

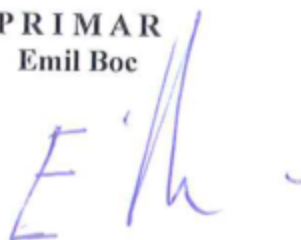
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât locuința propusă este amplasată la mai puțin de 3 m față de limita de proprietate estică, autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu, în vederea stabilirii de reglementări specifice în relație cu parcelele învecinate.

Prin P.U.D se propune construirea unei locuințe unifamiliale, 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 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 Sp+P+E, str. Măceșului nr. 58D.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUD - Construire locuință unifamilială Sp+P+E, str. Măceşului nr. 58D

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 334566/1/23.02.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea PUD - Construire locuință unifamilială Sp+P+E, str. Măceşului nr. 58D;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 31007/433/14.01.2022, Vasile Tudor Andrei solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D- Construire locuință unifamilială Sp+P+E, strada Măceşului nr. 58D.

Documentația a fost întocmită de S.C. KONKRET STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarului: Vasile Tudor Andrei pe o parcelă proprietate privată, cu nr.cad. 308377.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 491 mp, este situată în vecinătatea vestică a străzii Măceşului, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și estică și alee de interes local în partea nordică, ce se desprinde din strada Măceşului, în dreptul numărului administrativ 48. Aceasta se află în proprietate privată, beneficiarul PUD deținând cotă parte (cf. CF nr. 252006) și a fost reglementată ca circulație prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L nr. 162/2005.

Imobilul cu nr. Cad. 308377 a făcut obiectul documentației PUD Construire locuință unifamilială Sp+P+E, str. Măceşului nr. 58D aprobate prin H.C.L nr. 757/2019, cu termen de valabilitate de 2 ani de la data aprobării, astfel la data prezentă aceasta nu mai este valabilă. Proprietarul a reluat procedura de avizare, în acest sens emițându-se Certificatul de urbanism nr. 2009/2021. Soluția propusă prin prezentul PUD este ușor modificată față de precedentă, în sensul amprentei la sol a locuinței propuse, POT propus majorându-se de la 25,45% la 27,1%, cu încadrarea în POT max admis 35%.

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 locuința propusă este amplasată la mai puțin de 3m față de limita de proprietate estică, autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu, în vederea stabilirii de reglementări specifice în relație cu parcelele învecinate.

Prin P.U.D. se propune construirea unei locuințe unifamiliale, 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 estică: 1 m;
- retragere față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară sudică: min. 15 m;
- accesul auto și pietonal: din alee de interes ce se desprinde din strada Măceşului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de garare, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii aleii ce se desprinde din strada Măceşului 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.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, se va realiza la strat de uzură și echipa edilitară aleea de acces, de la str. Măceşului și până la parcela studiată prin P.U.D.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 202 din 29.12.2021.

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. 2009/05.07.2021, 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 căroro 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 Sp+P+E, str. Măceșului nr. 58D, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

.Direcția generală de urbanism

.Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Gogozan

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan

.Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

27.02.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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 **VASILE TUDOR-ANDREI**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 521937/433 din 14.09.2021. 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. 202 din 29.12.2021

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială, str. Măceșului nr. 58D**

generat de imobilul cu nr. cad. 308377;

Inițiator: Vasile Tudor Andrei

Proiectant: S.C. KONKRET STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Laurențiu Komaromi-Gheorghe

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 491 mp, situată în vecinătatea vestică a străzii Măceșului, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și estică și alee de acces în partea nordică, ce face legătura cu strada Măceșului.

I. 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*: izolat

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane. 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 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 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
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

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:

- retragerea față de limita laterală estică: 1 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară sudică: min. 15 m;
- accesul auto și pietonal: din alee de interes ce se desprinde din strada Măceșului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de garare, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.11.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarea condiție:

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii aleii ce se desprinde din strada Măceșului 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.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar aleea de acces, de la str. Măceșului și până la parcela studiată prin P.U.D.

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. 2009 din 9.07.2021. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane

Arh. Andreca Mureșan

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

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)
- **Inițiator** : VASILE TUDOR ANDREI
- **Proiectant** : S.C. KONKRET STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 521937/14.09.2021

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 – str. Măceșului nr. 58D

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

- **Certificat de urbanism nr. 2009/05.07.2021**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 202/29.12.2021**

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. 521937/14.09.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.03.2019

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 12.11.2021

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 Făclia din 14.09.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 12.11.2021 - ora 12:30

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 ordinii 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 12.11.2021 - ora 12:30

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 :

- Coroian Aris – s
- Onaca Marius –
- Hosu Ștefan – si
- Husariu Dan – s

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 12.11.2021 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.

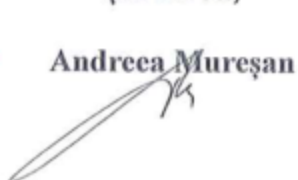
Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

