

1-9 pag.

55/28.05.2024

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 Fprov.

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. Câmpului nr. 159 F prov. – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 463222/13.05.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 463261/433/13.05.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 Fprov., beneficiari: Martonfi Lorant Tamas și Martonfi Orsolya;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 84 din 13.03.2024 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 – Construire locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 Fprov., beneficiari: Martonfi Lorant Tamas și Martonfi Orsolya, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 330504.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală sudică: 3m;
- retragerea față de limita laterală nordică: minim 6,2 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 6,8 m;
- accesele auto și pietonal: din alee de deservire locală (nr. cad. 336827);
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 1 loc de parcare amenajat la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

Toate investițiile propuse prin documentația 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 Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 F prov.

Prin cererea nr. 36563/433/25.03.2024, Martonfi Lorant Tamas și Martonfi Orsolya solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 F prov.

Parcela care face obiectul P.U.D. în suprafață de 368mp situată pe str. Câmpului, este situată în vecinătatea estică a străzii Câmpului, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și vestică, parcelă liberă de construcții în partea nordică și alee de interes local (nr. cad. 336827) în partea estică.

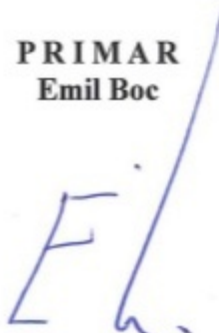
Prin P.U.D. se propune construirea unei locuințe unifamiliale, P+E, amplasată într-o zonă constituită, de locuințe cu regim redus de înălțime, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și parțial în UTR – Ve, propunerea de construire vizează doar suprafața de teren încadrată în UTR-Lip.

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. Câmpului nr. 159 F prov.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 F prov.

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 463222/1/13.05.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 F prov.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 365631/433/25.03.2024, Martonfi Lorant Tamas și Martonfi Orsolya solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 F prov.

Documentația a fost întocmită de S.C. MVAA Studio Arhitectura S.R.L., la comanda beneficiarilor Martonfi Lorant Tamas și Martonfi Orsolya pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 330504.

Parcela care face obiectul P.U.D. în suprafață de 368mp este situată pe str. Câmpului, în vecinătatea estică a străzii Câmpului, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și vestică, parcelă liberă de construcții în partea nordică și alee de interes local (nr. cad. 336827) în partea estică.

Accesul la amplasament se realizează din strada Câmpului, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția nr. 329, pe alee de servire locală, înscrisă în C.F. 336827.

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și parțial în UTR – Ve, propunerea de construire vizând doar suprafața de teren încadrată în UTR-Lip.

Prin P.U.D se studiază imobilul cu nr. cad. 330504, parcelă liberă de construcții pe care se propune construirea unei locuințe unifamiliale, cu regimul de înălțime P+E.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală sudică:* 3m;
- *retragerea față de limita laterală nordică:* minim 6,2 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 6,8 m;
- *accesele auto și pietonal:* din alee de deservire locală (nr. cad. 336827);
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, 1 loc de parcare amenajat la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

Pentru documentația P.U.D. a fost emis Avizul Arhitectul Șef nr. 84 din 13.03.2024 în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine.

Pentru documentația P.U.D. s-a întocmit următorul studiu de fundamentare planul topografic vizat de O.C.P.I. însoțit de procesul verbal de recepție O.C.P.I. în scopul solicitat P.U.D.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (conf. art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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. 2023 din 06.09.2023, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (conf. 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 (conf. 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, cu modificările și completările ulterioare, 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+E – str. Câmpului nr. 159 F prov., poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de Urbanism

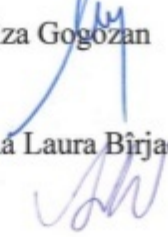
Arhitect Șef, Daniel Pop



Șef birou, arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic, Luiza Gogoșan

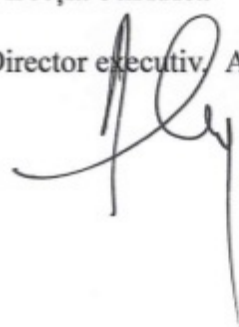


Red.1 ex., insp. Adina Laura Bîrjac



Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus



13.05.2024

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

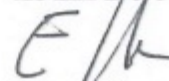
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URABNE

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

Arhitect Șef

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Martonfi Lorant Tamas** cu domiciliul în județul Cluj, sat înregistrată sub nr. 917894/433/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. ... 84 ... AVIZ ... din 13.05.2024

pentru P.U.D. - **Construire locuință unifamilială P+E – str. Câmpului nr. 159 F prov.**
generat de imobilul cu nr. cad. 330504

Inițiator: Martonfi Lorant Tamas și Martonfi Orsolya

Proiectant: S.C. MVAA Studio Arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh Cristina G. Spaniol

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 368mp, situată în vecinătatea estică a străzii Câmpului, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică și vestică, parcelă liberă de construcții în partea nordică și alee de interes local (nr. Cad. 336827) în partea estică.

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

Parcela care face obiectul PUD este încadrată parțial în UTR Lip, parțial în UTR Ve. Propunerea de construire vizează strict suprafața de teren încadrată în UTR Lip.

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:

-*funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);

-*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* : P.O.T. maxim = 35%; CUT maxim = 0,9;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m);

-*retragere față de aliniament:* în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. 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 și posterioare:* pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita/limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu 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.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles 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.

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:

- retragerea față de limita laterală sudică: 3m;
- retragerea față de limita laterală nordică: minim 6,2 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 6,8 m;
- accesele auto și pietonal: din alee de deservire locală (nr. cad. 336827);
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism (C.T.A.T.U) din 13.02.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația 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. 2023 din 06.09.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. inspector Adina Laura Bîrjac

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. din

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

P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E
str. Câmpului nr. 159 F prov.
Nr. 365631/25.03.2024
(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** : MARTONFI LORANT TAMAS și MARTONFI ORSOLYA
- **Proiectant general** : S.C. MVA A STUDIO ARHITECTURĂ S.R.L.
- **Proiectant specialitate urbanism** : SPANIOL G. CRISTINA B.I.A

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 917894/07.11.2023

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. Câmpului nr. 159 F prov.

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

- **Certificat de urbanism nr. 2023/06.09.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 84/13.03.2024**

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. 917894/07.11.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.11.2023

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 13.02.2024

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 publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 27-29.10.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.02.2024 - 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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.02.2024 - 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 fost notificați :

- Rusu Leontina – str. C
- Iacob Marin Andrei –
- Marin Maria –
- Nyilas Zita și Nyilas Attila –
- Jurbaka Emad -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.02.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Spaniol.

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

Lex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

