

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Construire locuință unifamilială, P+E, str. Becaș nr. 35

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. Becaș nr. 35 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 553002/1/3.06.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 553114/433/3.06.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Becaș nr. 35, beneficiară: Ștefănescu Andreea-Leea;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 177 din 22.07.2024 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. Becaș nr. 35, beneficiară: Ștefănescu Andreea-Leea.

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 256729, pe care există fond construit (nr. cad. 256729-C1), propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+E, dispusă în regim de construire cuplat.

- *amplasarea față de limita laterală sud-estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și în retragere de 3 m pe porțiunea unde nu există calcan;
- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* minim 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 31 m;
- *circulațiile și accesele:* se mențin accesele auto și pietonal existente din str. Becaș;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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 ȘTEFĂNESCU ANDREEA-LEEA cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 409597/433/2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 177... din 22.07.2024

pentru P.U.D. - Construire locuință unifamilială P+E, str. Becaș nr. 35

generat de imobilul cu nr. cad. 256729

Inițiator: Ștefănescu Andreea-Leea

Proiectant: S.C. Arhiplus Concept S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marcela Cecilia S.M. Neagu

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 527mp, situată pe frontul estic al străzii Becaș, la nr. 35, flancată de parcele cu fond construit - partea nord-vestică (str. Becaș nr.33) și sud-estică (str. Becaș nr.37). Pe parcelă există fond construit - o locuință unifamilială (nr. cad. 256729-C1) cu regim de înălțime S+P propusă spre desființare.

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

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban:

-funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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: Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9;

-retragerea 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. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragerea 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;

-retragerea 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 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Prevederi P.U.D propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 256729, pe care există fond construit (nr. cad. 256729-C1) propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+E, dispusă în regim de construire cuplat.

- *amplasarea față de limita laterală sud-estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și în retragere de 3m pe porțiunea unde nu există calcan;
- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* minim 3m;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 31 m;
- *circulațiile și accesele:* se mențin accesele auto și pietonal existente din str. Becaș;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.07.2024 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. 367 din 28.02.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Inspector Adina Laura Birjăc

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. Becaș nr. 35

Nr. 441557/7.04.2025

(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 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : ȘTEFĂNESCU ANDREEA- LEEA
- **Proiectant** : S.C. ARHIPLUS CONCEPT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 409597/11.04.2024.

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 – P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E, str. Becaș nr. 35**

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

- **Certificat de urbanism nr. 367/28.02.2024**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 177/22.07.2024**

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. 409597/11.04.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.04.2024.

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 10.07.2024;

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul online gazetadecluj.ro din 8.04.2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 10.07.2024 - ora 14:00.

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 a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 10.07.2024 - ora 14:00.

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 :

- Iorga Daniela – s
- Bucan Ioan –
- Orb Ștefan –
- Retegan Meda Bianca – str
- Retegan Teodora Cristina -
- Henning Zsigmond Csaba -
- Szacsvai Laszlo – str
- Retegan Ana Denisa

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 10.07.2024 - ora 14:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Neagu Cecilia.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :
- 462783/2024, Orb Ștefan cu domiciliul în str. Becaș, nr. 37

Vezi Anexa 1.

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;

Ca răspuns la obiecțiunile vecinului, Orb Ștefan cu domiciliul în str. Becaș nr.35, proiectantul răspunde obiecțiunilor prin adresa cu nr. 483600/2024.

Vezi Anexa 2.

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.

Obiecțiunile formulate de vecini au fost transmise beneficiarului, prin adresa cu nr. 472580/2024.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmise vecinilor de parcelă, prin adresa cu nr. 499962/2024.

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

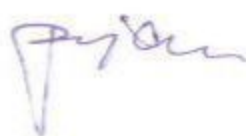


Șef serviciu,

arh. Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
13.05.2024
462783/433

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul ORB ȘTEFAN

domiciliat

str

bl. sc et ap

telefon/fax

e-mail (NU DEȚINE)

în calitate de vecin (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

P.U.D. locuință unifamilială, str. Becaș nr. 35, Localitate: Ștefănești
Ankeea Ilea

amplasament:

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

- păstrarea menținerii situației actuale pt. casa de locuit
a subsemnatului situată la nr. 35 de pe str. Becaș, incluziv
cu privire la "PERETELE DE FOI", fără nicio fel de
modificări sau orice alte schimbări

Cu mulțumiri,

Data: 13.05.2024

Semnătura:



Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

483600 / 23.05.2024

Catre

Primaria municipiului Cluj-Napoca

Directia Generala de Urbanism Biroul Strategii Urbane

Referitor la observatia formulata de catre domnul Orb Stefan, vizand documentatia **P.U.D. – Construire locuinta unifamiliala – str. Becas, nr. 35**, avand ca beneficiar pe doamna Stefanescu Andreea Leea, referitoare la mentinerea subansamblului la numarul 37 "perete de foc" fara nici un fel de modificare, mentionam:

- In momentul de fata, intre cele doua proprietati, cea de la nr. 35 si cea de la nr 37, un exista un perete antifoc, conform definitiei din Normativul P 118 /99, privind Securitatea la incendiu a constructiilor, intre cele doua proprietati exista un calcan.
- Prin proiectul propus, se va realiza un calcan intre cele doua proprietati, cu respectarea legislatiei in vigoare si a reglementarilor din Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. Normativele si legislatia in vigoare fiind mai complexe si mai stricte, decat cele din momentul realizarii vechiului calcan, ne asigura ca acest calcan va indeplini toate conditiile de conformare structurala si de securitate la incediu.

Arh. Urb. Neagu M. Cecilia

S.C. ARHIPLUS CONCEPT S.R.L.



arhi
plus
concept
CUI 36398706