

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, P+E, str. Zborului nr. 4

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. Zborului nr. 4 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 707480/1/27.08.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 707512/433/27.08.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E, str. Zborului nr. 4, beneficiari: Cioltea Iosif și Cioltea Domnica;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 46 din 8.04.2025, precum 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. Zborului nr. 4, beneficiari: Cioltea Iosif și Cioltea Domnica, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 264120.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Zborului nr. 4, în suprafață de 1336 mp și se propune construirea celei de-a doua unități locative pe parcelă (corp C2), P+E, în regim de construire izolat.

- *amplasarea față de limita laterală nord-vestică: minim 8,3 m;*
- *retragerea față de limita laterală nord-estică: minim 12,5 m;*
- *retragerea față de limita posterioară: minim 13,7 m;*
- *distanța dintre clădirea existentă (corp C1) și cea propusă (corp C2): 12,7 m;*
- *accesul auto și pietonal: din strada Zborului;*
- *staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 2 locuri de parcare amenajate pe sol, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent U.T.R. Lip;*
- *echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.*

Parcela va dispune de o platformă destinată colectării selective a deșeurilor pe 5 fracții.

Toate anexele gospodărești extratabulare existente pe parcelă vor fi desființate anterior emiterii autorizației de construire pentru locuință.

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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

E. Boc

Ca urmare a cererii adresate de CIOLTEA IOSIF și CIOLTEA DOMNICA, cu domiciliul în județul Cluj, înregistrată cu nr. 281100/28.02.2025, 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. 46 din 8 04 2025

pentru P.U.D. - Construire locuință unifamilială P+E, str. Zborului nr. 4

generat de imobilul cu nr. cad. 264120

Inițiator: CIOLTEA IOSIF și CIOLTEA DOMNICA

Proiectant: S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioana Cristina Albu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1336 mp, situată pe frontul nordic al străzii Zborului, la nr. 4, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică. Pe parcelă există fond construit – o casă unifamilială (corp C1), care se menține și anexe gospodărești (extratabulare) propuse spre desființare.

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

Parcela care face obiectul PUD este încadrată conform PUG parțial în UTR Lip, parțial în UTR Ve. Construirea se realizează strict în UTR Lip.

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic .

- funcțiune predominantă : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

- regim de construire: izolat sau cuplat;

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (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: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-retragerea 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 și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-retragerea față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu 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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt 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 cu nu mai puțin decât 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Zborului nr.4, în suprafață de 1336mp și se propune construirea celei de a doua unități locative pe parcelă (corp C2), P+E, în regim de construire izolat
- retragerea față de limita laterală nord-vestică: min. 8,3 m;
 - retragerea față de limita laterală nord-estică: min. 12,5 m;
 - retragerea față de limita posterioară: min. 13,7m;
 - distanța dintre clădirea existentă (corp C1) și cea propusă (corp C2): 12,7 m;
 - accesul auto și pietonal: din strada Zborului;
 - staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 2 locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Art.9 din R.L.U aferent UTR Lip;
 - echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Documentația PUD - Construirea locuință unifamilială P+E, str. Zborului nr. 4 (înregistrată sub nr. 620958/2024) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 16.12.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor solicitate (depuse sub nr. 281100/433/2025) în ședința comisiei operative din 28.03.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Parcela va dispune de o platformă destinată colectării selective a deșeurilor pe 5 fracții. Toate anexele gospodărești extratabulare existente pe parcelă vor fi desființate anterior emiterii autorizației de construire pentru locuință.

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. 801 din 15.04.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan
Red., 3ex., consilier Diana-Mădălina Șoș

Achitat taxa de 17 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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : CIOLTEA IOSIF și CIOLTEA DOMNICA
- **Proiectant** : S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 281100/28.02.2025.

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. Zborului nr. 4**

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

- **Certificat de urbanism nr. 801/15.04.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 46/8.04.2025**

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. 281100/28.02.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.02.2025.

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:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfacia.ro din 13 iunie 2023.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”

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 16.12.2024.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței Comisiei Tehnice de

Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2024 - ora 10:30.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Roman Alexandru
- Duma Alexandru
- Corpodean Dragomir

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 16.12.2024 - ora 10:30 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Albu.

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 serviciu,

arh. Andreea Muresan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria



