

16/18.06.2019

1-8 p.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Între Lacuri nr. 47

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Între Lacuri nr. 47 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 241043 din 20.05.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – familială cu două unități locative S+P+E, str. Între Lacuri nr. 47, beneficiarilor: Sabău Paul și Sabău Bianca.

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 312 din 25.04.2019, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Între Lacuri nr. 47, beneficiari: Sabău Paul și Sabău Bianca, pe o parcelă proprietate privată.

Se propune desființarea fondului construit existent - corp C1 (casă), corp C2 (garaj) și construirea unei locuințe familiale cu două unități locative, cu regim de înălțime S+P+E.

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: 3 m;
- amplasarea față de limita laterală sud-estică: pe limita de proprietate, adiacent calcanului vecin;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 7,90 m;
- circulații și accese: din str. Între Lacuri;
- staționarea autovehiculelor: în spațiu specializat dispus la subsolul locuinței;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E,
str. Între Lacuri nr. 47

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001 Planul Urbanistic de Detaliu - construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Între Lacuri nr. 47.

Documentația a fost întocmită de S.C. Atelier Schmidt S.R.L, la comanda beneficiarilor: Sabău Paul și Sabău Bianca pentru construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Între Lacuri nr. 47, pe o parcela de teren proprietate privată, în suprafață de 247 mp delimitată de str. Între Lacuri în partea de sud-vest și proprietăți private cu fond construit în partea de nord-est și sud-est.

Propunerea respectă prevederile P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în U.T.R - Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism, aferent UTR Lip, respectiv:

Se propune desființarea fondului construit existent - corp C1 (casă), corp C2 (gara) și construirea unei locuințe familiale cu două unități locative, cu regim de înălțime S+P+E.

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: 3 m;
- amplasarea față de limita laterală sud-estică: pe limita de proprietate, adiacent calcanului vecin;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 7,90 m;
- circulații și accese: din str. Între Lacuri;
- staționarea autovehiculelor: în spațiu specializat dispus la subsolul locuinței;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

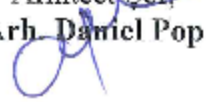
Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism - operativă din data de 22.03.2019, a emis avizul nr. 312 din 25.04.2019.

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.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construirea locuinței familiale cu două unități locative S+P+E susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 07. IUN. 2019

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



Red., 1 ex arh. Adina Moldan



Semnătura:





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de SABĂU BIANCA cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 144259/2019, 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. 3/2 din 25.04.2019

pentru P.U.D. – Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E,
str. Între Lacuri nr. 47

generat de imobilul cu nr. cad. 268263

Inițiator: Sabău Bianca

Proiectant: S.C. Atelier Schmidt S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Adina Crina Schmidt

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 247 mp delimitată de str. Între Lacuri în partea de sud-vest și proprietăți private cu fond construit în partea de nord-est și sud-est.

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

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**
- **funcțiune predominantă:** locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) cu maxim două unități locative;
- **regim de construire:** deschis;
- **înălțimea maximă admisă:** trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R
Hcoarnă = max. 8m, H coarnă = max. 12m;
- **indici urbanistici:** P.O.T. maxim = 35%. ; C.U.T maxim = 0,9;
- **retragere min. față de aliniament:** În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași 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.
- **retragere min. față de limitele laterale:** în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- **retragere min. față de limitele posterioare:** Helădire dar nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune desființarea fondului construit existent - corp C1 (casă), corp C2 (garaj) și construirea unei locuințe familiale cu două unități locative, cu regim de înălțime S+P+E.

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: 3 m;
- amplasarea față de limita laterală sud-estică: pe limita de proprietate, adiacent calcanului vecin;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 7,90 m;
- circulații și accese: din str. Între Lacuri;
- staționarea autovehiculelor: în spațiu specializat dispus la subsolul locuinței;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

~~Toate investițiile propuse documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.~~

Pentru documentația P.U.D. Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Între Lacuri nr. 47, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr.1305/25.02.2019, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.4981/2017. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism – operativă din data de 22.03.2019 se reavizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5129 din 28.11.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

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.

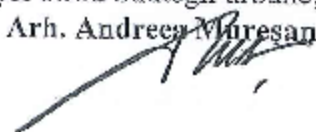
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Muresan



Red. 3 ex, arh. Adina Moldan
consilier Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3642518 din 06.05.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.05.2019

4

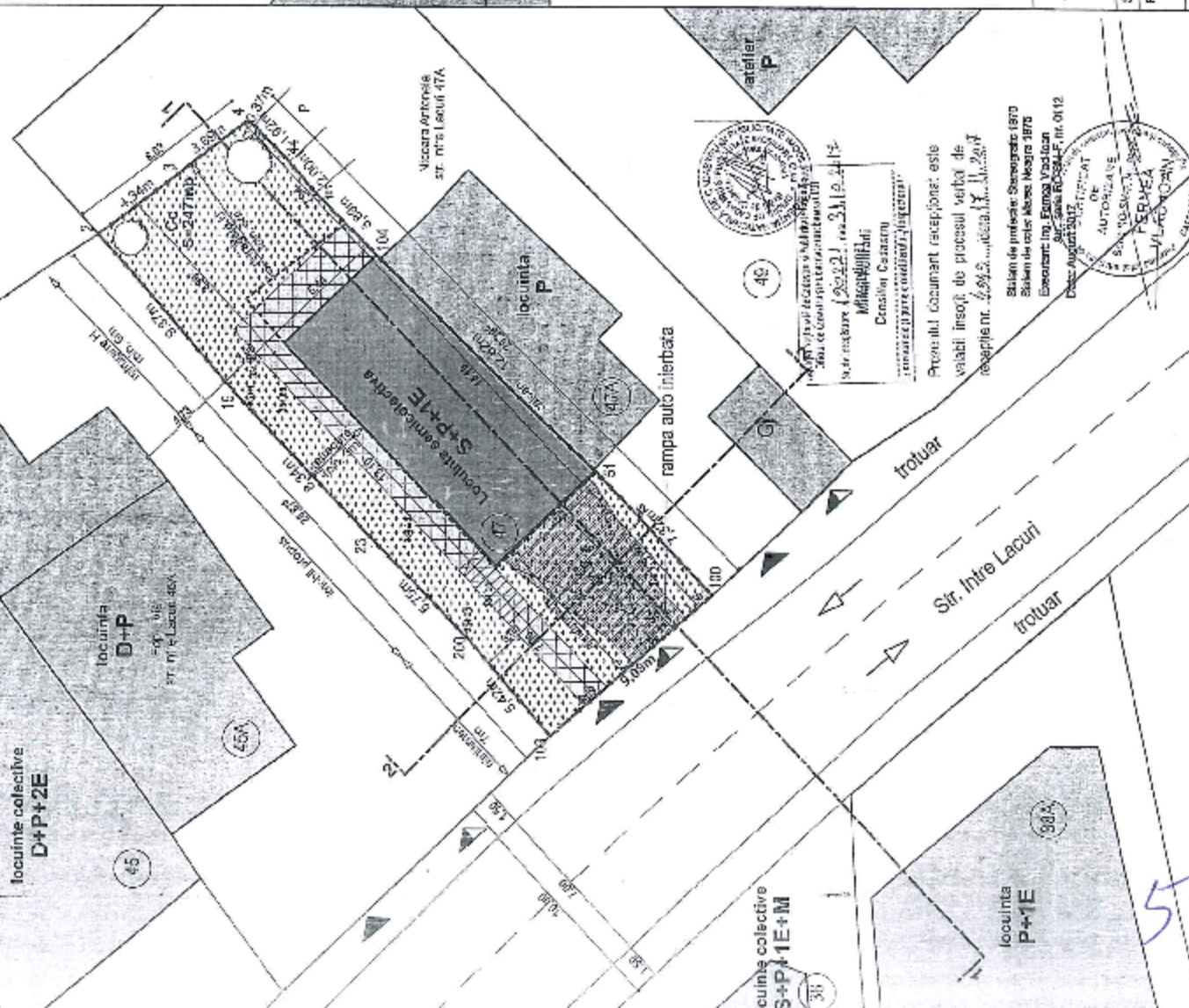
Adresa imobilului: Cluj Napoca, Str. Intre Lacuri, nr. 47-109 Cluj, LAJ Cluj Napoca
 C.F. nr. 147109 Cluj Napoca.
 Nr. top. 15533/1/1/2/2.

locuinte colective
D+P+2E

locuinta
D+P

locuinta
S+P+1E+M

locuinta
P+1E

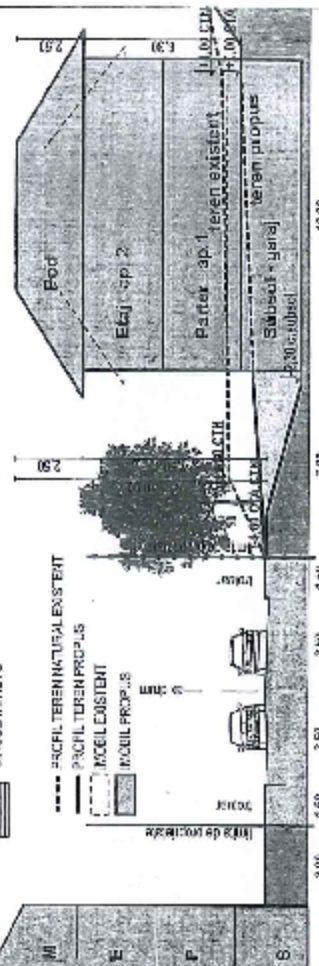


Parcela (10a)

Nr. Pct.	Coordonata polului scular	X (m)	Y (m)	Longimi laun (m) (J+1)
2	587138.454	285229.364	9.374	9.374
19	587130.332	285229.363	0.309	0.309
23	587114.085	285218.346	5.739	5.739
27	587110.393	285212.288	3.416	3.416
103	587108.959	285208.156	9.004	9.004
100	587100.023	285214.151	7.324	7.324
51	587105.003	285219.482	12.817	12.817
104	587114.291	285229.407	3.684	3.684
105	587117.040	285231.155	1.920	1.920
28	587118.366	285232.051	1.920	1.920
5	587119.706	285234.055	0.865	0.865
4	587120.327	285234.211	3.883	3.883
3	587122.381	285231.881	4.338	4.338

S(C) Cap=248.35mp P=74.352m

- LEGENDA**
- LIMITA PROPRIETATI
 - IMTELE PROIECTATE
 - PERMETRUL DITICABIL
 - ACCES CAROSABIL-PROPUS
 - ACCES PENTRU PROPUS
 - VEGETATIE-EXISTENTA
 - MOBIL-PROPUS
 - MOBILE INSCRIATE
 - SPATIU VERDE
 - CIRCULATI PIETONALE
 - CIRCULATI AUTO



Bilant teritorial propus:

MP	%
247,00	100,00
73,70	29,83
37,60	15,22
27,00	10,93
124,30	50,47

Indici existenti:

Scornuta locuinta existenta	= 82,90 mp
Sgaraj existent	= 17,10 mp
Scastruata existenta totala	= 100,00 mp
P.O.T. existent	= 40,48%
C.U.T. existent	= 0,40

Indici propus:

Scornuta propusa	= 73,70 mp
Scastruata supratara propusa	= 147,40 mp
Scastruata totala propusa	= 220,80 mp
P.O.T. propus	= 29,83%
C.U.T. propus	= 0,59

Locuri de parcare: - existenti: 1 - in garaj
 - propuse: 2 - in garaj

Locuri de parcare: - existenti: 2 - in garaj
 - propuse: 2 - in garaj



atelier SCHMIDT
 S.C. ATELIER SCHMIDT SRL
 Str. Intre Lacuri, nr. 47-109 Cluj Napoca
 Tel: 0362 248 352
 E-mail: atelier@atelier-schmidt.ro

Prof. arh. Mihai Schmidt
 Dec. 2018



Plan de proiect: Str. Intre Lacuri, nr. 47-109 Cluj Napoca
 Proiect: Locuinte colective
 Locuinte colective
 P.U.D.

Planșă nr. A 02

P.U.D. – Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E
str. Între Lacuri nr. 47
Nr. 241043/07.05.2019
(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)
- **Inițiator** : SABĂU PAUL-HORAȚIU și SABĂU BIANCA-OANA
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 389954/20.08.2018

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 familială cu două unități locative S+P+E – str. Între Lacuri nr. 47

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

- **Certificat de urbanism nr. 5129/28.11.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 312/25.04.2019**

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. 389954/20.08.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.02.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de : 04.12.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 02.02.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de : 04.12.2018 - ora 15:30.

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 afișare 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 la Primărie, în Sala de Sticlă în data de : 04.12.2018 - ora 15:30.

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 :

- Pop Livia – str. Între Lacuri nr. 45A
- Nicoară Antonela – str. Între Lacuri nr. 47A

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 04.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt.

Din partea publicului s-a prezentat vecina :

- d-na. Nicoară Antonela cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 47, scizează următoarele :
 - protejarea casei când vor efectua subzidirile
 - acoperișul este comun
 - casele sunt delimitate prin rigips montat de mine
 - asigurarea parcărilor
 - să construiască două unități locative, nu trei

Prin adresa cu nr. 124678/08.03.2018, d-na. Nicoară Antonela cu domiciliul

7, comunică următoarele obiecțiuni :

- Există în prezent spații comune (pod) în care cele două locuințe sunt obținute doar printr-un perete de rigips, iar structura de rezistență a acoperișului este comună.

- Locuința mea nu are subsol, iar săparea pentru acesta lângă calcan mi-ar afecta casa, doresc să fie reforțată asupra măsurilor prin care locuința mea ar fi protejată.

Cu mulțumiri,

Data: 7.03.2018

Semnătura: 

7

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 sesizările d-nei. Nicoară Antonela cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 47, cu nr. 124678/08.03.2018, proiectantul lucrării - arh. Mihai Schmidt, precizează următoarele :

În urma solicitărilor dvs. Din adresa înregistrată la Primăria Cluj-Napoca, va răspundem punctual:

1. Înainte de desfacerea acoperișului imobilului în cauză se vor lua toate măsurile de siguranță pentru a asigura integritatea acoperișului imobilului învecinat. Peretele care în prezent desparte cele 2 poduri va fi consolidat cu un perete ce va respecta normele de siguranță în vigoare în privința rezistenței mecanice și a siguranței în caz de incendiu. Acoperișul se va desface conform prevederilor expertizei tehnice realizate de un expert tehnic atestat, expertiză necesară obținerii Autorizației de Construire.
2. Fundația imobilului învecinat va fi protejată prin realizarea unor pereți murați sau prin subzidirea fundațiilor (după caz, în funcție de concluzia expertizei tehnice) realizate pe cheltuiala investitorului Paul Sabău. Se vor lua toate măsurile suplimentare pentru protejarea fundațiilor casei învecinate.

arh. Mihai SCHMIDT
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, mai 2018



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.

Prin notificarea cu nr. 149525/433/21.03.2018, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată a fost transmisă beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 217270/03.05.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmise vecinei de parcelă prin adresa cu nr. : 219818/433/04.05.2018.

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