

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă, P+E+M, str. Ciocârliei nr. 2

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, P+E+M, str. Ciocârliei nr. 2 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 527749/1/26.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 527807/433/26.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, P+E+M, str. Ciocârliei nr. 2, beneficiar: Bardar Răzvan Petrică;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 132 din 25.05.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 semicolectivă, P+E+M, str. Ciocârliei nr. 2, beneficiar: Bardar Răzvan Petrică, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 256091, pe care există fond construit propus spre desființare și se reglementează specific construirea unei locuințe semicolective (cu două unități locative), cu regim de înălțime P+E+M.

Documentația reglementează:

- *amplasarea pe parcelă*: construcție amplasată în aliniament, în front continuu (închis), ce se desfășoară în adâncime pe o distanță de 5 m de la aliniament;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Crinului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent U.T.R. Lip;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Ciocârliei și strada Crinului.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul 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,
Ed. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Ca urmare a cererii adresate de **Răzvan Bardar** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 611780/433/2019 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. 132 din 25.05.2020

pentru **P.U.D. – Construire locuință semicolectivă P+E+M, str. Ciocârliei nr. 2**
generat de imobilul cu nr. cad. 256091

Inițiator: Bardar Răzvan Petrică

Proiectant: S.C. CODPROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florin I. Pavel Simion

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 283 mp, delimitată de str. Ciocârliei în partea de nord, str. Crinului în partea de vest și proprietăți private cu fond construit în partea de est și sud. Pe parcela exista fond construit (nr. cad. 256091-C1, nr. cad. 256091-C2) – propus spre desființare.

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

Conform PUG parcela este încadrată în U.T.R. Lip

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

-funcțiune predominantă/ regim de construire: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale). Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A.

-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+I+M, (S)+P+I+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: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. 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 min. față de aliniament : (a) 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. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

-retragere min. față de limitele laterale : 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 2.5 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). 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. 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. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m: (a) 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. (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.

-retragere min. față de limitele posterioare : (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. (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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 256091, pe care există fond construit propus spre desființare și se reglementează specific construirea unei locuințe semicolective (cu două unități locative), cu regim de înălțime P+E+M.

- *amplasarea pe parcelă :* construcție amplasată în aliniament, în front continuu (închis), ce se deslășoară în adâncime pe o distanță de 5m de la aliniament;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Crinului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform Art.9 din R.L.U aferent U.T.R Lip;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Ciocârliei și strada Crinului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **6.05.2020**, 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.

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.

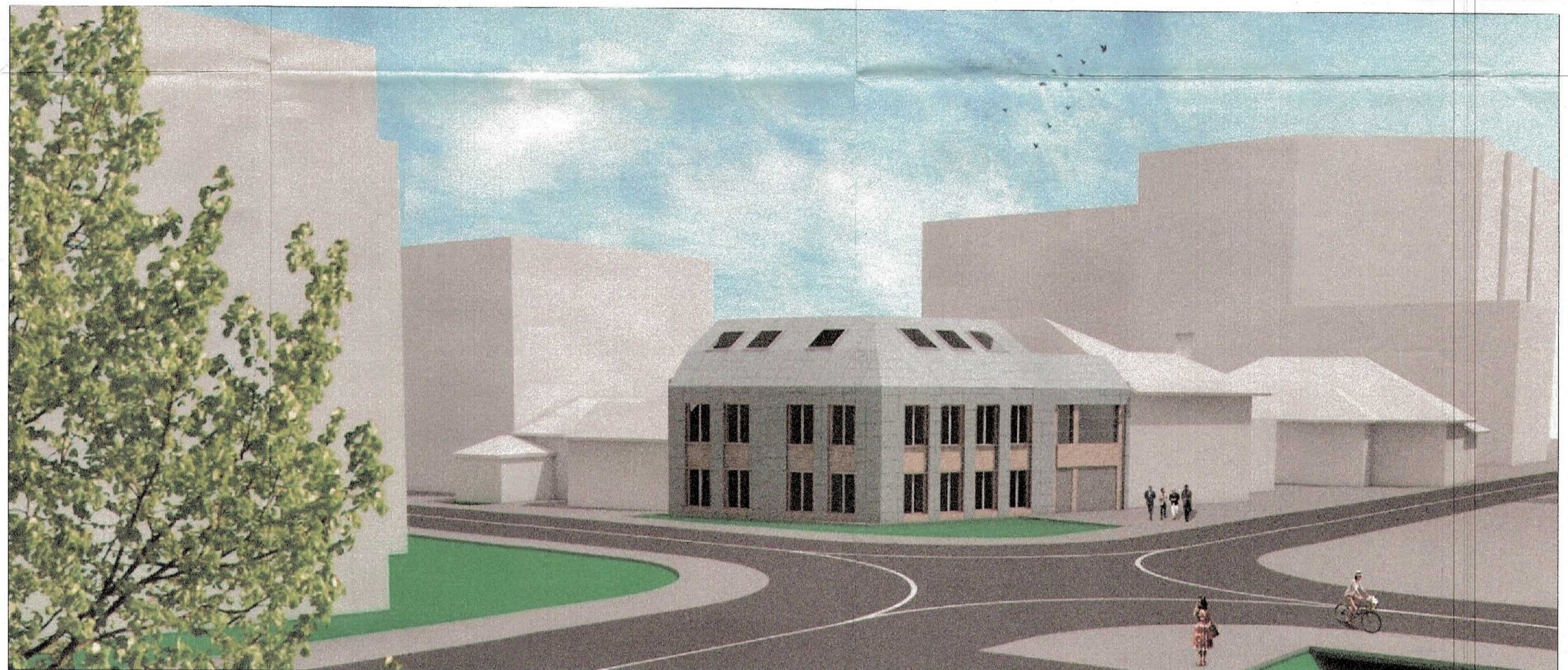
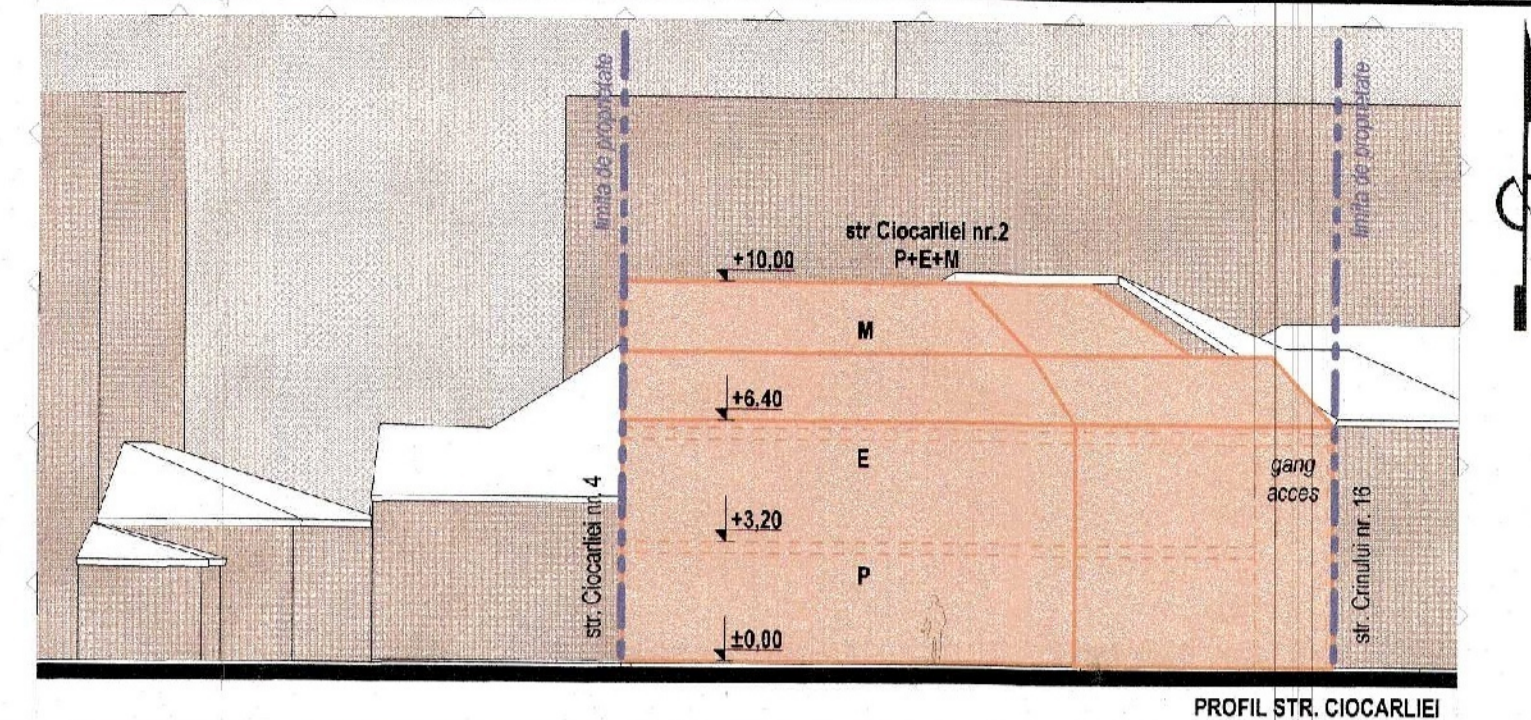
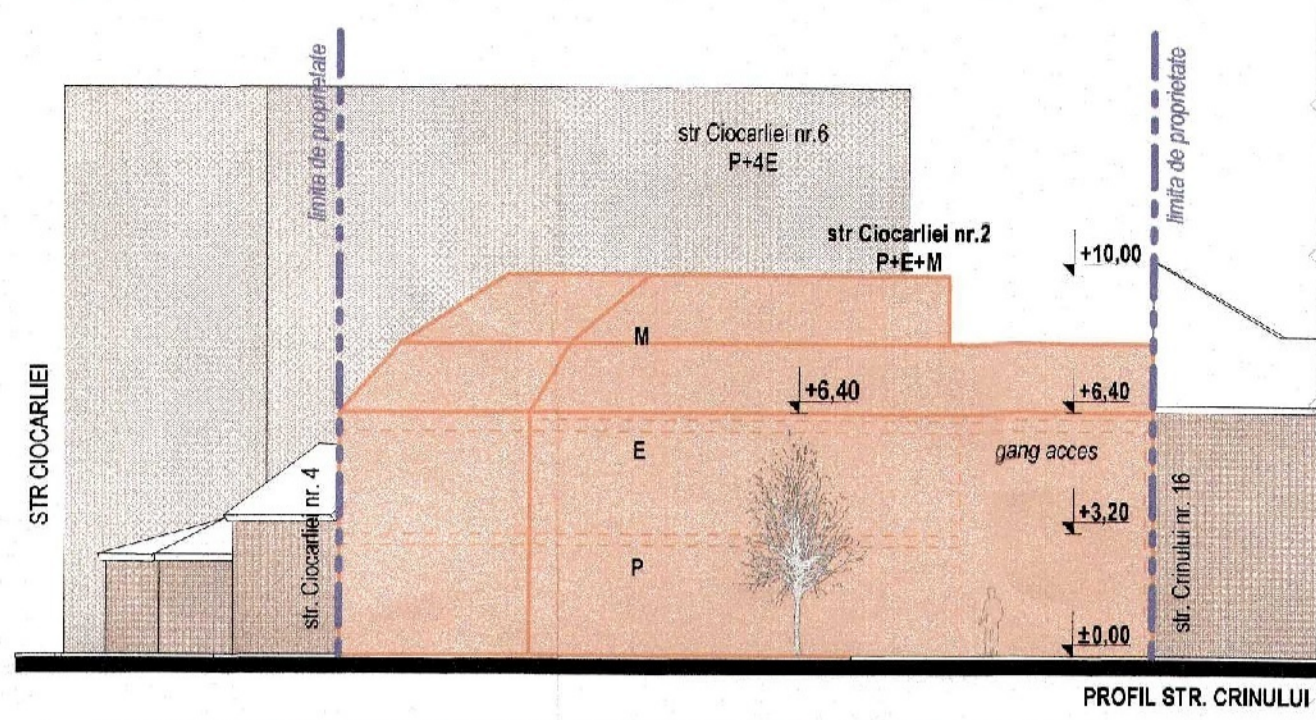
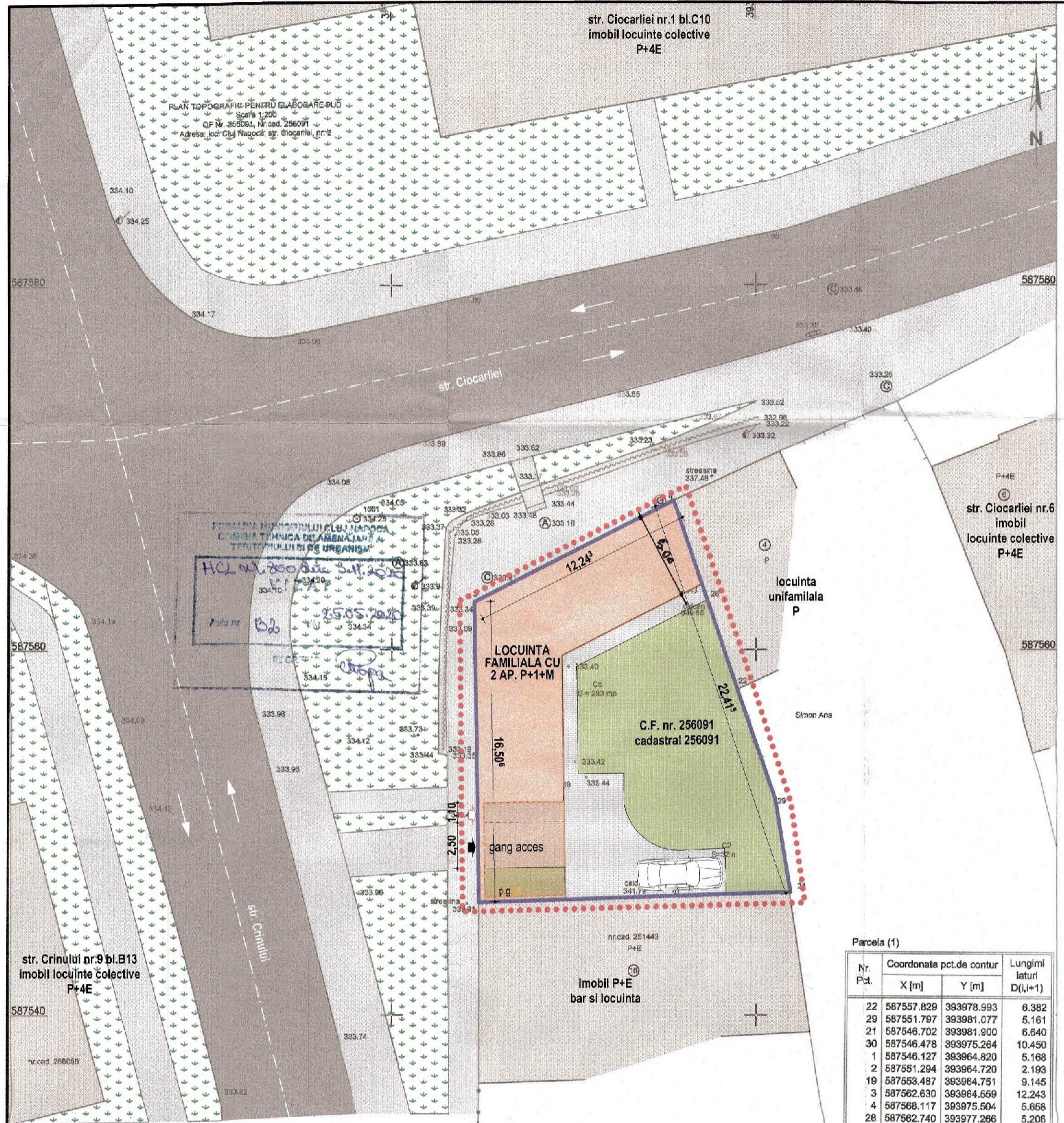
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 6216 din 22.12.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Sef birou arh. Andreea Muresan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



- LEGENDA**
- Domeniu public**
- strada - circulatie auto
 - circulatie pietonala
 - spatii verzi domeniul public
- Domeniu privat**
- zona studiata
 - limita proprietate parcela studiata
 - propunere construire casa fam. P+1+M cu 2 ap.
 - alei auto / pietonale
 - spatii verzi
 - punct gospodaresc - colectare selectiva
 - acces pietonal / auto existent
 - constructii existente in vecinatatea amplasamentului

BILANT TERITORIAL - varianta 2

nr. crt.	BILANT TERITORIAL	BARDAR RAZVAN PETRICA	
		S(mp)	%
1	Suprafata parcela proprietate	283,00	100,00
2	Suprafata cedata pentru drum	0,00	0,00
3	Locuinte	99,02	34,99
4	Dotari	0,90	0,32
5	Carosabili	33,77	11,93
6	Pietonale	19,99	7,06
7	Parcaje	13,51	4,77
8	Spatii verzi	115,81	40,92
9	Teren neamenajat	0,00	0,00

SITUATIA PROPUSA:

A_{total} = 283,00 mp
 A_{c. propusa} = 99,02 mp
 A_{de propusa} = 255,00 mp
 P.O.T. propus = 35%
 C.U.T. propus = 0,9 mp ADC / mp teren

SITUATIA PROPUSA:

U.T.R. Lip - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcselar de tip periferic
 P.O.T.-max = 35%
 C.U.T.-max = 0,9 mp ADC / mp teren

DIMENSIONARE NECESAR PARCAJE:

Conform R.L.U. aferent U.T.R. Lip, P.U.G. Cluj-Napoca 2014:
 Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale): un loc de parcare.

Receptie

28348

16.02.2018

Mihai Konradi

Consilier-Cadastre

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria RO-CJH-Str. 0057/2010

TEREBESY Alexandru-Ioan

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 688 / data 22.02.2018

AGENCIUL DE PROIECTARE CODPROIECT S.R.L.

AGENCIUL ARHITECTURAL PAVEL SIMON

AGENCIUL DE PROIECTARE BARDAR RAZVAN PETRICA

© Acest document este proprietatea firmei S.C. CODPROIECT S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampilele proiectantilor in original.

Categoria de importanta a constructiei: C
 Clasa de importanta a constructiei: III
 Grad de rezistenta la foc: C
 Zona seismică de calcul: F

Proiectant general: S.C. CODPROIECT S.R.L. Str. Muncitorilor nr.28 ap.12 J12/926/2003, C.U.I. 15344320 tel/fax: 0264-442723, mobil: 0747-113267 e-mail: office@codproiect.ro web: www.codproiect.ro	CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (2 UNITATI LOCATIVE) Str. Ciocartiei nr.2 Cluj-Napoca Beneficiar: BARDAR RAZVAN PETRICA Str. Vanatorului nr. 20A, ap. 4, Cluj-Napoca	Pr. nr. 04/ 2018 Faza P.U.D.
Coordonator Proiectat / CAD Proiectat / CAD Sef proiect	Nume Semnatura arh. Florin Pavel arh. Elena Pinteau arh. Ioana Cecalasan arh. Stefan Kundli	Scara 1:200 ianuarie 2019 REGLEMENTARI URBANISTICE VARIANTA II Planşa nr. U/04

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă P+E+M
str. Ciocârliei nr. 2
Nr. 447610/16.09.2020
(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** : BARDAR RĂZVAN PETRICĂ
- **Proiectant** : S.C. COD PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 611780/26.11.2019

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 semicolectivă P+E+M – str. Ciocârliei nr. 2**

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

- **Certificat de urbanism nr. 6216/22.12.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 132/25.05.2020**

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. 611780/26.11.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.05.2019 și 03.12.2019

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

8

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 06.05.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 08.05.2019

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 06.05.2020 - ora 11.

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 ordinea 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 06.05.2020 - ora 11.

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 :

- Simon Ana –
- Vig Ana – str
- Man Maria –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 06.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Florin Pavel.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 106702/24.02.2020, d-na. Vig Maria cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

- dorise zid - gard pe fundalul betn-opac
înalt me 2⁴m

1 - izolare fonică și acustică pe pereți exteriori

- acordare la canal - corespunzător
instrucțiunilor care au fost în vigoare

Cu mulțumiri,

Data: 27 02 2020

Semnătura:

M

9

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 sesizarea d-nei. Vig Maria cu domiciliul în _____ cu nr. 106702/24.02.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Împrejmuirea se va realiza conform regulamentului local de urbanism.

Construcția va fi izolată fonic și tencuită, iar racordurile la utilități se vor realiza în baza unor proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor în vigoare.

Cu considerație,
RĂZVAN BARDAR



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. 111823/433/26.02.2020, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresa cu nr. 168051/18.03.2020 răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinei de parcelă prin adresa cu nr. 174473/433/24.03.2020

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



10