

12/6.02.2019

1-7 pag

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – amenajări exterioare
(organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului
nr. 7**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului nr. 7 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 10800 din 10.01.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului nr. 7, beneficiari: Cernea Gheorghe și Cernea Ana;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 1096 din 27.11.2018, 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 Hotărârile nr. 118/2015 și nr. 737/2017;

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 – amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului nr. 7, beneficiari: Cernea Gheorghe și Cernea Ana, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- modul de ocupare al parcelei (zona curții de recreație, zona terenurilor și instalațiilor sportive, zonă verde inclusiv grădiniță cu flori, zona ocupată de construcții);
- circulațiile și accesele: din str. Pârâului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Pârâului;

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

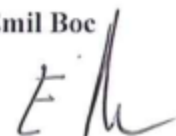
Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tareea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 10800 din 10.01.2019

Emil Boc



REFERAT

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – amenajări exterioare
(organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului
nr. 7**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu – amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului nr. 7.

Documentația a fost întocmită de S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L., la comanda beneficiarilor: Cernea Gheorghe și Cernea Ana pentru amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, pe o parcelă de teren proprietatea privată, cu respectarea prevederilor PUG, aprobate prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în U.T.R – Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

Pe parcelă există fond construit, o locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+M și o suprafață construită de aprox. 162 mp, amplasată la 50 cm față de limita nordică de proprietate și la 80 cm față de limita estică de proprietate. Pentru schimbarea de destinație la faza PUD au fost realizate amenajări exterioare.

Planul urbanistic de detaliu pentru amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului nr. 7, reglementează:

- modul de ocupare al parcelei (zona curții de recreație, zona terenurilor și instalațiilor sportive, zonă verde inclusiv grădiniță cu flori, zona ocupată de construcții);
- circulațiile și accesele: din str. Pârâului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Pârâului;

Pentru documentația P.U.D s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 1096 din data de 27.11.2018.

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 extinderea și etajarea imobilului, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Muresan



Red., 1 ex,
Consilier Arh. A. Borza



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 31. IAN. 2019

Semnătura:



Ca urmare a cererii adresate de **Cernea Gheorghe**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **502344/43/2018** 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. din

pentru **P.U.D. – amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului nr. 7**

generat de imobilul cu nr. cad. 323022

Inițiator: **Cernea Gheorghe**

Proiectant: S.C. Proiect Constrex Consulting S.R.L

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 477 mp, situată pe frontul nordic al străzii Pârâului, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică.

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:** locuire;

-**regim de construire:** deschis;

-**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:** Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%. ; CUT maxim = 0,5.

-**retragere min 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.

-**retragere min. față de limitele laterale:** 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 25 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. (b) 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.(c) 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:* 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.

Prevederi P.U.D. propuse

- Prin P.U.D se reglementează modul de ocupare al parcelei (zona curții de recreație, zona terenurilor și instalațiilor sportive, zonă verde inclusiv grădină cu flori, zona ocupată de construcții)
- Circulațiile și accesele: din str. Pârâului;
- Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- Echipeare tehnico-edilitară: completă pe str. Pârâului;

Documentația P.U.D. – amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță, str. Pârâului nr. 7 înregistrată sub nr. 402960/2018 a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din data de 22.05.2018. În urma acestei ședințe și a verificării completărilor înregistrate sub nr. 502344/2018 în ședința operativă din data de 16.11.2018 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 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. 2954 din 20.06.2017 emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Samșudean

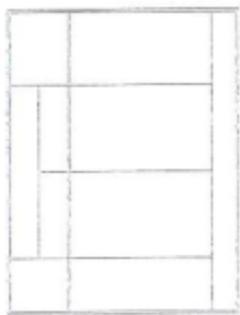
Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

4

Grad de ocupare a parcelei

- Regiuni de inaltimi existente (armament) S+P+M
- Suprafata construita existenta (sa in utilitate) = 162,00mp
- Suprafata destinata existenta (armament) = 235,00mp
- Spatii verzi = 125,42mp
- Spatii de parca pentru copii = 75,00mp
- Nr. locuri existente = 0
- Nr. locuri propuse = 2
- in locuri parcate pe parcela
- Conform HG 525/1997 actualizata in 2017
- art. 2.2.2: 22mp teren/ copii
- 2% de copii

P.O.T. existent = 34,00%-ce se mentine
 C.U.T. existent = 1,00--ce se mentine



Bilanț teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona construitii	162,00	34,00	162,00	34,00
Zona circulatii auto si pietonale	103,65	21,70	112,57	23,57
Zona spatii verzi	211,35	44,30	202,43	42,43
TOTAL	477,0	100	477,0	100



Profil transversal 1-1
 0-1:000

N



LEGENDA

- Limite**
 - limita parcelei existente
 - limita zonei studiate prin PUD
- Accese**
 - acces pietonal
 - acces auto in incinta propus
- Construcții**
 - cladire existenta ,propusa pentru schimbare de destinatie
 - cladiri invecinate existente
- Circulatii**
 - strada existenta
 - zona verde
 - profil stradal
 - platforma auto
 - trotuar
 - loc parcare



Comuna	Rebrut/Leptuzeni; nr./data	proiect nr. 4 / 2018
Nume	beneficiar: Cernea Ana si Gheoghe	Faza: P.U.D.
Scara	1:500	planşa nr. A.2.
Nume	P.O.D. SI ELABORARE PROIECT PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CASA FAMILIALA IN GRADINITA/MODIFICARI INTERIOARE SI AMENAJARI EXTERIOARE	
Sed proiect	an,arb. Cristina Balimaga	
Proiectat	an,arb. Cristina Balimaga	
Desenat	an,arb. Cristina Balimaga	
Detalii:	Scara 1:500	
	Duice: Anplazament: str. Peretelui nr.7 Campulung (nr.29), an,arb. Cluj-Napoca, jud. Cluj	
	01/2018	
	Plan reglementari urbanistice	

P.U.D. – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță

str. Pârâului nr. 7

Nr. 10800/08.01.2019

(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** : CERNEA GHEORGHE și CERNEA ANA
- **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. 502344/24.10.2018

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 – Amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație din locuință familială în grădiniță – str. Pârâului nr. 7

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

- **Certificat de urbanism nr. 2954/20.06.2017**

- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1096/27.11.2018**

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. 502344/24.10.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.04.2018

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 22.05.2018

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\Sedințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 10.01.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 22.05.2018, ora 9.

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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 22.05.2018, ora 9.

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 :

- Țicrea Simion Ioan – str. Pârâului nr. 5
- Țicrea Simion Ioan – str. Câmpului nr. 21

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 22.05.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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

Director Executiv,


Corina Ciuban

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan



