

1-10 pag

16/6.02.2019

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E, str. Între Lacuri nr. 50

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E, str. Între Lacuri nr. 50 - proiect din inițiativa primarului;
Analizând Referatul nr. 16395 din 17.01.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E, str. Între Lacuri nr. 50, beneficiari: Abrudan Petru și Abrudan Maria;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 1163 din 18.12.2018, 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 Hotărârea nr. 118/2015 și 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 – Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E, str. Între Lacuri nr. 50, beneficiari: Abrudan Petru și Abrudan Maria, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- amplasarea construcțiilor pe parcelă : se propune etajarea locuinței unifamiliale parter, cu menținerea retragerilor existente față de limitele de proprietate și construirea celei de a doua locuințe unifamiliale pe parcelă, la o distanță de 6m față de construcția existentă și în retragere de 60 cm față de limita laterală nordică, min. 3 m față de limita laterală sudică și min. 6 m față de limita posterioară;
- conformarea arhitectural-volumetrică: înălțimea clădirilor pe partea nordică măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m;
- accesul auto și pietonal : din strada Între Lacuri;
- stationarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dipus la parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament afarent PUG;
- echiparea edilitară: completă pe str. Între Lacuri;

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

Documentația la faza D.T.A.C. va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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 -
Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E, str. Între Lacuri nr. 50

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001 Planul Urbanistic de Detaliu - Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E, str. Între Lacuri nr. 50.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIDOM S.R.L., la comanda beneficiarilor: Abrudan Petru și Abrudan Maria, pe o parcelă de teren proprietate privată cu suprafața de 622 mp, delimitată de parcele cu fond construit în partea de sud, vest și nord și de str. Între Lacuri în partea estică. Este încadrată conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

Proiectul propune etajarea locuinței unifamiliale parter, cu menținerea retragerilor existente față de limitele de proprietate și construirea celei de a doua locuințe unifamiliale pe parcelă.

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:

- amplasarea construcțiilor pe parcelă : se propune etajarea locuinței unifamiliale parter, cu menținerea retragerilor existente față de limitele de proprietate și construirea celei de a doua locuințe unifamiliale pe parcelă, la o distanță de 6m față de construcția existentă și în retragere de min. 60cm față de limita laterală nordică, min.3m față de limita laterală sudică și min.6m față de limita posterioară;
- conformarea arhitectural-volumetrică: înălțimea clădirilor pe partea nordică măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m;
- accesul auto și pietonal : din strada Între Lacuri;
- stationarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dipus la parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echiparea edilitară: completă pe str. Între Lacuri;

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 1163 din 18.12.2018.

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 etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 1 ex,
Consilier Arh. Adriana Borza

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 31. IAN. 2019

Semnătura:



2



Ca urmare a cererii adresate de ABRUDAN PETRU cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 424402/2018 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:

1163 AVIZ 12.12.2018
Nr. din

pentru P.U.D – Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E
str. Între Lacuri nr. 50

generat de imobilul cu nr. Cad. 324180;

Inițiator: Abrudan Petru și Abrudan Maria;

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniela Tămaș;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 622 mp delimitată de parcele cu fond construit în partea de sud, vest și nord și de str. Între Lacuri în partea estică.

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

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

-funcțiune predominantă : locuințe unifamiliale 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). 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 : P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0.9

-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 și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-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 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.

Prevederi P.U.D propuse:

- amplasarea constructiilor pe parcelă : se propune etajarea locuinței unifamiliale parter, cu menținerea retragerilor existente față de limitele de proprietate și construirea celei de a doua locuințe unifamiliale pe parcelă, la o distanță de 6m față de construcția existentă și în retragere de min. 60cm față de limita laterală nordică, min.3m față de limita laterală sudică și min.6m față de limita posterioară;
- conformarea arhitectural-volumetrică: înălțimea clădirilor pe partea nordică măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m;
- accesul auto și pietonal : din strada Între Lacuri;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dipus la parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament afarent PUG;
- echiparea edilitară: completă pe str. Între Lacuri;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 4.12.2018 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 (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.D.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 948 din 15.03.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh.Exp. Ligia Subțirică

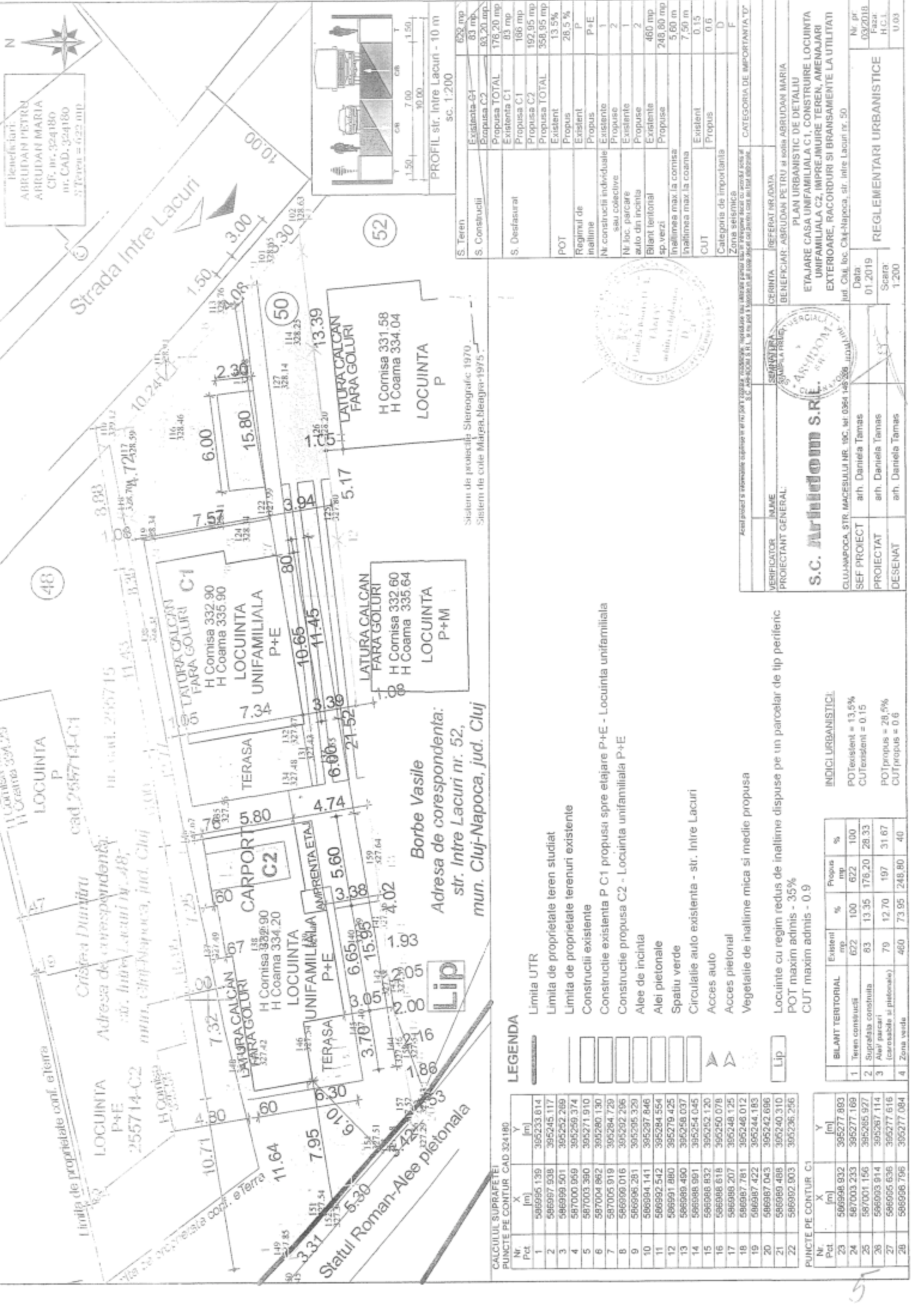
Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.,
Consilier Arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 36654 08 din 08.01.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.01.2019.

Beneficiari:
ABRUDAN PETRU
ABRUDAN MARIA
 CF. nr. 324180
 nr. CAD. 324180
 S. Teren = 622 mp



Sistem de protecția Stereografic, 1970
 Sistem de cote Matjea, Neagrea-1975.

Borbe Vasile
 Adresa de corespondenta:
 str. Intre Lacuri nr. 52,
 mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



CALCULUL SUPRAFETEI

Nr. Pct.	PUNCTE PE CONTUR CAD 324180	
	X [m]	Y [m]
1	586995.139	395233.614
2	586997.938	395255.117
3	586998.501	395252.269
4	587000.959	395259.374
5	587003.360	395271.910
6	587004.862	395280.130
7	587005.919	395284.729
8	586999.016	395292.296
9	586996.281	395295.329
10	586994.141	395287.846
11	586992.542	395284.554
12	586991.880	395279.425
13	586989.450	395268.037
14	586988.991	395254.045
15	586988.832	395252.120
16	586988.618	395250.078
17	586988.207	395248.125
18	586987.781	395246.012
19	586987.422	395244.163
20	586987.043	395242.686
21	586986.488	395240.310
22	586992.803	395236.296

LEGENDA

- Limita UTR
- Limita de proprietate teren studiat
- Limita de proprietate terenuri existente
- Constructii existente
- Constructie existenta P C1 propusa spre etajare P+E - Locuinta unifamiliala
- Constructie propusa C2 - Locuinta unifamiliala P+E
- Alee de incinta
- Alei pietonale
- Spatiu verde
- Circulatie auto existenta - str. Intre Lacuri
- Acces auto
- Acces pietonal
- Vegetatie de inaltime mica si medie propusa
- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic
- POT maxim admis - 35%
- CUT maxim admis - 0.9



PUNCTE PE CONTUR C1

Nr. Pct.	PUNCTE PE CONTUR C1	
	X [m]	Y [m]
23	586998.932	395277.903
24	587003.233	395277.169
25	587001.156	395285.927
26	586993.914	395287.114
27	586995.636	395277.616
28	586998.796	395277.084

INDICII URBANISTICI

BILANT TERRITORIAL	Existent	%	Propus	%
1 Teren construct	622	100	622	100
2 Suprafata construita	83	13.35	176.20	28.33
3 Alai parcuri (construibile si pietonale)	79	12.70	197	31.67
4 Zona verde	460	73.95	248.80	40

POT existent = 13,5%
 CUT existent = 0.15
 POT propus = 28,5%
 CUT propus = 0.6

S. Teren	Existenta-C1	Propusa C2
83 mp	83 mp	83 mp
S. Constructii	Propusa TOTAL	176,20 mp
S. Desfasurat	Existenta C1	83 mp
POT	Propusa C1	186 mp
Regimul de inaltime	Propusa C2	192,95 mp
Nr constructii individuale sau colective	Propusa TOTAL	358,95 mp
Nr loc. parcare auto din incinta	Existent	13,5%
Bilant teritorial	Propus	28,5%
ap verzi	Propus	P
Inaltimea max. la comisa	Existente	1
Inaltimea max la coama	Propus	2
CUT	Existente	1
0.15	Propus	2
0.6	Existente	480 mp
0.6	Propus	248,80 mp
D	Existente	5,60 m
F	Propus	7,50 m



PROFIL str. Intre Lacuri - 10 m
 sc. 1:200

VERIFICATOR	NUME	VERIFICATOR	NUME
PROIECTANT GENERAL	arh. Daniela Tamas	PROIECTANT GENERAL	arh. Daniela Tamas
PROIECTAT	arh. Daniela Tamas	PROIECTAT	arh. Daniela Tamas
DESEINAT	arh. Daniela Tamas	DESEINAT	arh. Daniela Tamas

S.C. ABRUDAN S.R.L.
 S.C. ABRUDAN S.R.L. este o societate cu raspundere limitata inregistrata la Registrul de Stat al Comertului din Romania, nr. 151/2019/15.11.2019, jud. Cluj, str. C.M. Napoca, str. Intre Lacuri nr. 50

VERIFICATOR: arh. Daniela Tamas
 NUME: arh. Daniela Tamas
 DATA: 01.2019
 SCARA: 1:200

BENEFICIAR: ABRUDAN PETRU si sotia ABRUDAN MARIA
 PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 ETAJARE CASA UNIFAMILIALA C1, CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA C2, IMPREJUIRI TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

VERIFICATOR: arh. Daniela Tamas
 NUME: arh. Daniela Tamas
 DATA: 01.2019
 SCARA: 1:200

REGLEMENTARI URBANISTICE

Actual proiect si planurile existente au fost cuprinse in planurile de autorizatie de construire si autorizatie de constructii emise de catre Serviciul Urbanism si Amenajari Terenuri din cadrul Municipiului Cluj-Napoca.

CATEGORIA DE IMPORTANTA: 'D'

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 ETAJARE CASA UNIFAMILIALA C1, CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA C2, IMPREJUIRI TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

jud. Cluj, loc. C.M. Napoca, str. Intre Lacuri nr. 50

Nr. pr. 03/2019
 Paza H.C.I.
 U.03

P.U.D. – Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E
str. Între Lacuri nr. 50
Nr. 16395/10.01.2019
(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** : ABRUDAN PETRU și ABRUDAN MARIA
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 424402/11.09.2018

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 – Etajare locuință unifamilială și construire locuință unifamilială P+E – str. Între Lacuri nr. 50

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

- **Certificat de urbanism nr. 948/15.03.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1163/18.12.2018**

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. 424402/11.09.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.09.2018

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 încadrare în zonă
- Plan reglementări urbanistice

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 Monitorul de Cluj din 11.09.2018

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 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 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 :

- Cristea Dumitru – str. Între Lacuri nr. 48
- Borbe Vasile – str. Între Lacuri nr. 52
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 04.12.2018 - ora 15:30.

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. Daniela Tămaș

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 481623/12.10.2018, dl. Cristea Dumitru cu domiciliul în str. Între Lacuri nr. 48, prin avocat Ciocian Ioana, comunică următoarele obiecțiuni :

1. „*Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.” **In cazul de fata, parcelele in discutie nu au suprafata ceruta de lege, respectiv 700 mp.***
2. „*Prin exceptie, 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 dinvecinătate 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". In cazul de fata, regula este retragerea de 1 m, in vreme ce cladirile nou propuse sunt retrase cu 0,2-0,3 m (conform actelor transmise noua);

3. Conform celor aratate la punctul 2, de asemenea va atragem atentia supra faptului ca conditia de amplasare este ca imobilul sa nu aiba incaperi principale orientate spre limita noii constructii. In cazul de fata, subsemnatul, in calitate de proprietar al imobilului situat la nr. 48 am spatiile principale orientate catre solutia propusa prin acest PUD, sens in care nici aceasta cerinta nu este respectata de proiectul propus.
4. In plus fata de cele mai sus aratate, va invederam faptul ca inaltimea maxima acceptata, pentru retragerile sub 3 m este de 4,5 m, in vreme ce ambele imobile propuse au inaltimea de aproximativ 6 m.

Avand in vedere aspectele tehnice mai sus aratate, in masura in care acestea se confirma in baza UTR Lip, va solicitam sa puneti in vedere beneficiarului si proiectantului de a proceda la incadrarea imobilelor propuse in limitele prevazute de acest UTR, in caz contrar subsemnatul rezervandu-mi dreptul de a solicita anulara oricarui act administrativ care incalca reglementarile locale in urbanism, astfel cum acestea au fost enumerate mai sus.

Cu cosideratie,

Cristea Dumitru

prin avocat, Ciocian Ioana Crina



Cluj-Napoca,

11.10.2018

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-lui. Cristea Dumitru cu domiciliul în _____ prin avocat Ciocian Ioana, cu nr. 481623/12.10.2018, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Documentatia PUD a fost intocmita în baza Certificatului de Urbanism nr. 948/15.03.2018 eliberat în scopul Elaborare PUD si Proiect pentru autorizarea executarii lucrarilor de Etajare casa unifamiliala C1, construire locuinta unifamiliala C2 – P+E, imprejmuire teren, amenajari exterioare.

8

racorduri și bransamente la utilități. Conform Certificatului de Urbanism și PUG Cluj Napoca parcela este încadrată în UTR Lip.

Prevederea ca pe o parcela se pot amplasa două locuințe unifamiliale în regim izolat dacă parcela are cel puțin 700mp a fost introdusă în reglementările aferente UTR Lip prin modificările introduse în Regulamentul de Urbanism (RLU) aferent PUG prin HCL nr. 579/06 iulie 2018.

Conform aceluiași RLU modificat prin HCL 579/06.07.2018 articolul 31 Reglementarea situațiilor tranzitorii – alin. 6 Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Certificatul de urbanism a fost emis la data de 15.03.2018 și produce efecte pe toată perioada lui de valabilitate în acord cu prevederile RLU valabile la data emiterii lui. Modificarea RLU prin HCL nr. 579 s-a făcut la data de 06.07.2018, ulterior emiterii certificatului de urbanism, iar potrivit principiului neretroactivității legii stipulat în Constituția României, „*legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile*” în cazul de față se aplică prevederile RLU valabile la data emiterii Certificatului de Urbanism, prevederi care nu stipulau ca parcela să aibă minim 700mp, în caz contrar încalcându-se prevederile constituționale suscitete.

2. Referitor la regula locală constatată pe strada Intre Lacuri, așa cum se menționează și în memoriul transmis, distanțele față de limitele nordice de proprietate conform situației cadastrale eTerra și a PUG Cluj Napoca sunt cuprinse între 0 și cca. 1,11m, respectiv:

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 54 sunt 2 corpuri de clădire, din care cel mai apropiat de limita nordică de proprietate la cca. 1,10m

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 52 sunt 2 corpuri de clădire, din care cel mai apropiat de limita nordică de proprietate la cca. 1,05m

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 48 sunt 2 corpuri de clădire, din care cel mai apropiat de limita nordică de proprietate la cca. 0,19m

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 46 este un corp de clădire cu destinația spalatorie auto, apropiat de limita nordică de proprietate la cca. 0 m (corpul de clădire este alipit limitei nordice de proprietate)

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 44 este un corp de clădire, apropiat de limita nordică de proprietate la cca. 0 m (corpul de clădire este alipit limitei nordice de proprietate)

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 38D este un corp de clădire, apropiat de limita nordică de proprietate la o distanță de sub 1,0m

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 38B este un corp de clădire, apropiat de limita nordică de proprietate la o distanță de sub 1,0m

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 38A este un corp de clădire, apropiat de limita nordică de proprietate la cca. 0,2 m

- pe parcela de pe strada Intre Lacuri nr. 38 bis este un corp de clădire, apropiat de limita nordică de proprietate la cca. 0 m (corpul de clădire este alipit limitei nordice de proprietate)

Având în vedere că regula zonei permite amplasarea construcțiilor la o distanță sub 1,0m am propus păstrarea distanței existente față de limita nordică de proprietate pentru corpul C1, respectiv amplasarea corpului C2 la o distanță de 0,60m cu respectarea prevederilor codului civil.

Mentionăm că pe parcela dlui. Cristea Dumitru de la nr. 48 cele două corpuri de clădire sunt amplasate la distanțe cuprinse între 0,19m și 0,55m față de limita nordică de proprietate.

Mentionăm de asemenea că pe parcelele de la numerele 48, 52 și 54 sunt amplasate câte două corpuri de clădire (fiind construit atât frontul de la strada, cât și frontul al doilea al parcelei), iar spalatoria auto de la nr. 46 este amplasată în frontul al doilea al parcelei.

3. - 4. Raportat la prevederile RLU – UTR Lip - „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.”

Așadar, din interpretarea reglementarilor suscitată rezulta clar că în situația în care pe parcela vecină imobilele au încăperile principale orientate spre limita de proprietate ce implică „regula locală” (limita de proprietate nordică, spre numărul 48 în cazul de față), construcția nouă și extinderea se pot amplasa cu respectarea regulii locale cu condiția ca înălțimea clădirii pe această parte, măsurată la cornisa superioară sau la atic (și nu la coama) în punctul cel mai înalt să nu depășească 4,50m. Atât pentru etajarea propusă la corpul C1, cât și pentru corpul C2 se are în vedere că înălțimea măsurată la cornisa superioară pe latura nordică de proprietate să fie de 4,50m conform planșei cu desfășurata fatadelor dinspre numărul 48 anexată.

În considerarea celor de mai sus, apreciem că propunerile de extindere a corpului C1 și construire a corpului C2 și implicit a propunerilor prevăzute prin PUD respecta prevederile PUG și RLU Cluj Napoca, solicitând avizarea documentației în cadrul CTATU.

Abrudan Petru

Abrudan Maria

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. 494280/433/19.10.2018, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresa cu nr. 551814/19.11.2018 răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis avocatului prin adresa cu nr. 561549/433/23.11.2018.

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

Director Executiv,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan