

233 / 15.04.2019

780

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E,
str. Fânațelor nr. 13P

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E, str. Fânațelor nr. 13P - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 105055 din 26.03.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E, str. Fânațelor nr. 13P, beneficiari: Zăpârțan Daniel și Zăpârțan Cosmina Gabriela;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 1185 din 08.01.2019 și 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. 2 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 semicolectivă cu două unități locative P+E, str. Fânațelor nr. 13P, beneficiari: Zăpârțan Daniel și Zăpârțan Cosmina Gabriela, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitele laterale: min. 3.10 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 10 m;
- circulațiile și accesele: din str. Fânațelor, pe alee de interes local;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

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

1



REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E,
str. Fânațelor nr. 13P

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 – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E, str. Fânațelor nr. 13P.

Documentația a fost întocmită de S.C. IDARH S.R.L., la comanda beneficiarilor: Zăpârțan Daniel și Zăpârțan Cosmina Gabriela, pe o parcelă de teren proprietate privată cu suprafața de 500 mp, situată în vecinătatea estică a străzii Fânațelor, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, nordică și estică și încadrată conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Tema de proiectare prevede construirea unei locuințe semicolective cu două unități locative cu regimul de înălțime P+E. Întrucât caracteristicile parcelei nu întrunesc condițiile de constructibilitate conform Art. 4 din Regulamentul de urbanism aferent UTR Liu (parcela nu are front la stradă), autorizarea construirii este condiționată de elaborarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu.

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 Liu, respectiv:

- *retragerea față de limitele laterale:* min. 3.10 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 10 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Fânațelor, pe alee de interes local;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

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

Prin Avizul Arhitectului Șef nr. 1185 din 8.01.2019 s-a solicitat reglementarea juridică a accesului din strada Fânațelor, condiție care a fost îndeplinită de beneficiar prin prezentarea CF-urilor cu nr. cad. 327502, nr. cad. 312075 și CF nr. 267921, nr. topo 18601/8 pe care este înscrisă destinația de drum, beneficiarii având drept de proprietate pe cotă parte.

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 construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef
Arh. Daniel Pop



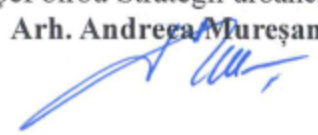
VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 04. APR. 2019

Semnătura:



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreia Mureșan



LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita proprietii, imprimari existente
- Limita de teren studiat este proiectata beneficiar, se demarca conform C.F. 328919, Nr.Cad. 328919, S-500mp
- Renajeri minime conform - UTR Lu
- Drum de acces, carosabil si pietonal - existent - latime 4m
- Coproprietate beneficiar, C.F. 327502
- Corenctii existente in zona
- Constructii propuse - P+E
- Platforma de parcare si acces pietonal in curtea propusa pe toata lungimea frontului cu date de beton - 7m latime
- Platforma pietonala curte cu date de beton
- Spatii verzi plantate
- Acces auto - existent
- Acces pietonal - existent
- Acces pietonal in incinta - propus
- Acces pietonal in curtea - propus
- Acces pietonal in curtea - propus
- Parcari propuse - 2 buci/leap, total 4 buc.
- Cimentare

BILANT TERITORIAL PARCELA STUDIATA
TOTAL SUPRATA TEREN 500,00 mp

SUPRATA:	EXISTENT	PROIECT
CONSTRUCII	0,00	133,14
SPATII VERZI PLANTATE	500,00	274,94
ACCES	0,00	32,18
SPATII VERZI	0,00	8,23
TOTAL SUPRAFATA	1000,00	448,49

COEFICIENTI URBANISTICI:

SUPRATA CONSTRUITA	0,00	133,14
SUPRATA DEFASOMIATA	0,00	246,28
P.O.T.	0,00	24,63
G.U.T.	0,00	0,43

PROFIL LONGITUDINAL: A-A

PROIECTANT: S.C. IDARH S.R.L.
str.Poiei, nr.146/17
loc.Floresti, jud.Cluj, Romania
tel. 0726 755 574

Beneficiar:
ZAPARTAN DANIEL SI ZAPARTAN COSMINA GABRIELA
str.Oasului, nr.154, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

Nr.Proiect: P03
2018

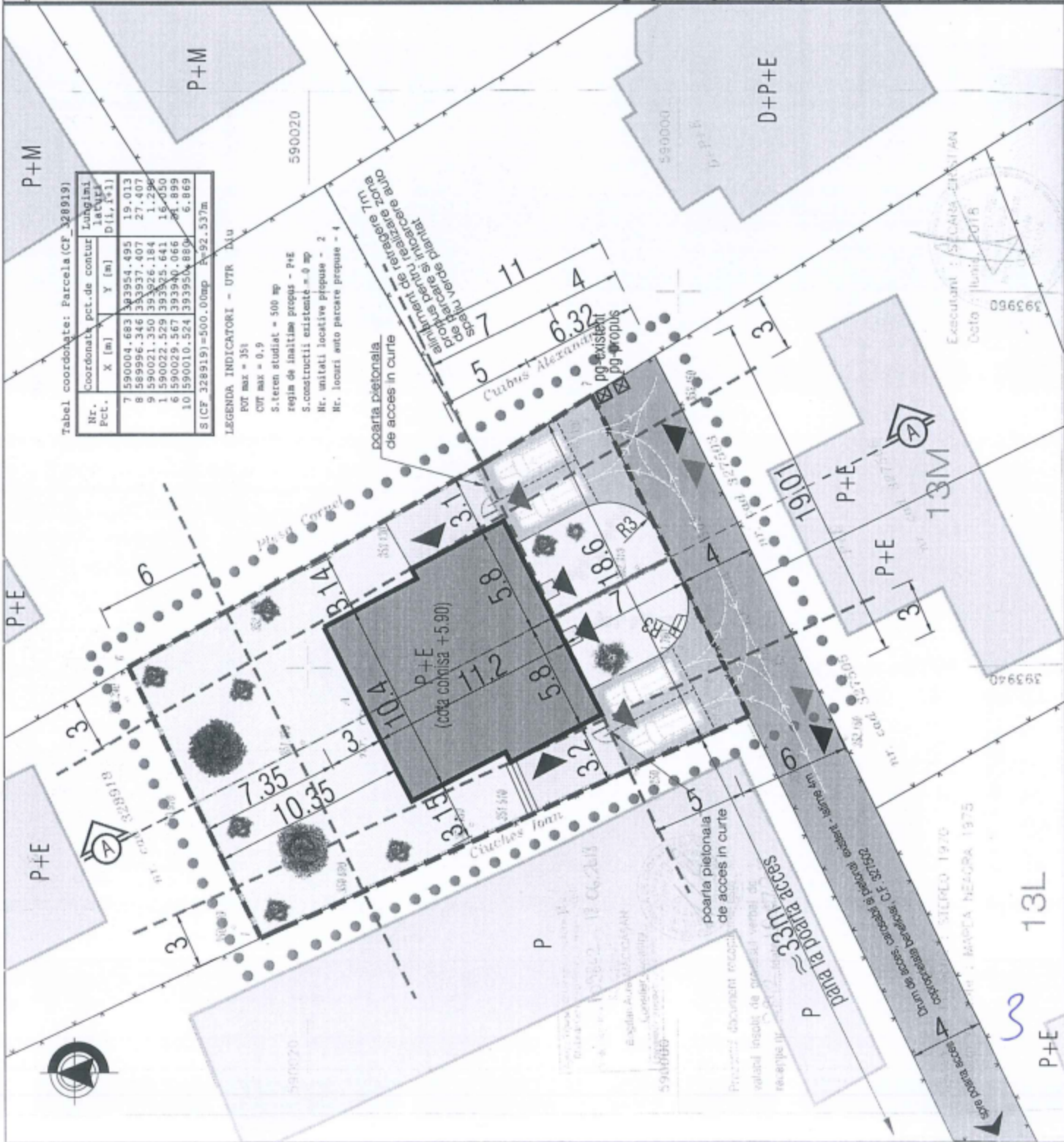
Denumire lucrare:
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA P+E (cu 2 unitati locale)

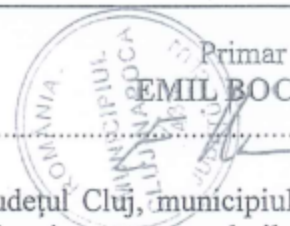
Adresa lucrare:
str. Faneteilor, nr.F.N, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectat: arh.Donea Ioan
Desenat: arh.Donea Ioan
Proiectant de specialitate:
urb. Tonea Dragos

Denumire Planșă:
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza: P.U.D. **Scara:** 1:200 **Data:** august 2018 **Nr planșă:** S03





Ca urmare a cererii adresate de Zăpârțan Daniel, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 484207/43/2018 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:

Nr. 1185 AVIZ din 8 oct. 2019

pentru P.U.D. – construire locuință semicolectivă cu două unități colective P+E, str. Fânațelor nr. 13P generat de imobilul cu nr. cad. 328919

Inițiator: Zăpârțan Daniel și Zăpârțan Cosmina Gabriela

Proiectant: S.C. IDARH S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dragoș Andrei D. Tonea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 500 mp, situată în vecinătatea estică a străzii Fânațelor, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, nordică și estică.

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

U.T.R Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-*indici urbanistici* : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere min. față de aliniament* : În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de limitele laterale* : clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, 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 (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte 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 nu mai puțin decât 6 m.

4

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limitele laterale: min 3.10 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 10 m;
- Circulații și accese: din str. Fânațelor, pe alee de interes local;
- Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- Echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism din data de 11.12.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu condiția *reglementării juridice a accesului din strada Fânațelor.*

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. 1417/12.04.2018 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., 3 ex, Arh. Adina Moldan

5

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E
str. Fânațelor nr. 13P
Nr. 105055/26.02.2019
(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** : ZĂPĂRȚAN DANIEL și ZĂPĂRȚAN COSMINA-GABRIELA
- **Proiectant** : S.C. IDARH S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 484207/15.10.2018

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 – Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E – str. Fânațelor nr. 13P

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

- **Certificat de urbanism nr. 1417/12.04.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1185/08.01.2019**

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. 484207/15.10.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 10.09.2018

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 11.12.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 Piața de la A la Z din 28.08-03.09.2018

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2018, ora 15.

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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 11.12.2018, ora 15.

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 :

- S.C. FORSTYLE S.R.L. – str. Oașului nr. 162B
- Csipkes Francisc – str. Oașului nr. 162B
- Zăpârțan Ioan – str. Oașului nr. 154
- Pleșa Cornel – str. Valea Fânațelor nr. 8
- Cuibus Alexandru – str. Fânațelor nr. 17C
- Zăpârțan Daniel – str. Fânațelor nr. 13M, ap. 1
- Buja Ovidiu și Buja Livia – str. Fânațelor nr. 13M, ap. 2
- Lung Adrian – str. Fânațelor nr. 13L

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 11.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Donea Ioan.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**



8