

30/24.04.2020.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind aprobarea P.U.D – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 199640/1 din 14.04.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 199703/433 din 14.04.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8, beneficiară: Neag Nicoleta;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 74 din 19.03.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8, beneficiară: Neag Nicoleta, nr. cad. 336849.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitele laterale: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 8 m;
- distanța între construcțiile propuse: min. 23 m;
- circulații și accese: din str. Trifoiului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

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

Se va înscrie în CF destinația de "drum" pentru imobilul cu nr. cad. 336850 în suprafață de 39 mp, dezmembrat în vederea regularizării str. Trifoiului.

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 general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8

Prin cererea nr. 178439/433/2020, Neag Nicoleta cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8.

Parcela ce face obiectul P.U.D, în suprafață de 2370 m este situată pe frontul vestic al străzii Trifoiului, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

Se dorește construirea a două locuințe unifamiliale pe aceeași parcelă situată pe str. Trifoiului. Regimul de înălțime propus este de P+E și respectiv S+P+E+R. Locurile de parcare sunt asigurate pe parcelă, la sol și în spații dedicate la subsol.

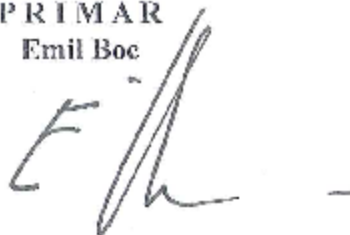
Strada Trifoiului este asfaltată, zona fiind complet echipată tehnico-edilitar.

Prin P.U.D se evidențiază modalitatea de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8.

PRIMAR
Emil Boc



Nr. 199703/433 din 14.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea P.U.D – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 199640/1 din 14.04.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 178439/433/2020, Neag Nicoleta solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8;

Documentația a fost întocmită de S.C. Atelier Schmidt S.R.L. la comanda beneficiarei Neag Nicoleta, pe o parcelă de teren proprietate privată. Parcela în suprafață de 2370 m este situată pe frontul vestic al străzii Trifoiului, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

Întrucât prin documentația prezentată se dorește realizarea a două locuințe unifamiliale, în conformitate cu RLU aferent UTR-Liu, art. 1 - utilizari admise "pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp, caz în care se va elabora P.U.D."

Prevederile P.U.D. propun:

- retragerea față de limitele laterale: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 8 m;
- distanța între construcțiile propuse: min. 23 m;
- circulații și accese: din str. Trifoiului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

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

Se va înscrie în CF destinația de "drum" pentru imobilul cu nr. cad. 336850 în suprafață de 39 mp, dezmembrat în vederea regularizării str. Trifoiului.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3671 din 27.08.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, P+E și S+P+E+R, str. Trifoiului nr. 8 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red.1ex. Arh. Adina Moldan

Direcția Juridică

Director executiv Adina Rus

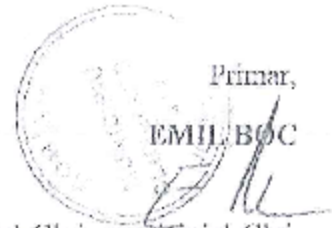
14.04.2020

3



ARHITECT-ŞEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Meşilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 331; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de Neag Nicoleta cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 611388/433/2019 completat cu nr. 650967/433/2019, 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. 74 din 19.03.2020

pentru P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale, P+1 și S+P+E+R,
str. Trifoiului nr. 8

general de imobilul cu nr. cad. 336849

Inițiator: Neag Nicoleta

Proiectant: SC Atelier Schmidt SRL

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

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 2370 m este situată pe frontul vestic al străzii Trifoiului, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

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

- UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse 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).

-*regim de construire:* deschis

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraetere (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisoi + 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 – demisoi, 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.

-*indicei urbanistici:* Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcurarea în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de liniștele laterale:* a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă

de 3 m. b) 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. b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea așeza la limitele laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanelor 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 fașia 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:

- *retragerea față de limitele laterale:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 8 m;
- *distanța între construcțiile propuse:* min. 23 m;
- *circulații și accese:* din str. Trifoiului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;
-

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

Se va înscrie în CF destinația de "drum" pentru imobilul cu nr. cad. 336850 în suprafață de 39 mp, dezmembrat în vederea regularizării str. Trifoiului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2020 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3671 din 27.08.2019 (valabil până în 27.08.2021) emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan,

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale P+1 și S+P+E+R
str. Trifoiului nr. 8
Nr. 178439/26.03.2020
(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 : NEAG NICOLETA
- Proiectant : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 611388/26.11.2019

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 două locuințe unifamiliale P+1 și S+P+E+R – str. Trifoiului nr. 8

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

- Certificat de urbanism nr. 3671/27.08.2019
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 74/19.03.2020

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. 611388/26.11.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.03.2020

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterca publică la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020

Anunțul cu privire la dezbaterca 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 Văclia din 27.11.2019

Dezbaterca publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020 - ora 9.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, bulctine 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 18.02.2020 - 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, bulctine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Kiraly Sorosan – str. Constantin Nottara nr. 1
- Topan Sorin – str. Constantin Nottara nr. 3
- Rado Andreea – str. Constantin Nottara nr. 5
- Rado Andreea – str. Constantin Nottara nr. 7
- Urian Gabriel – str. Constantin Nottara nr. 9-13
- Aga Traian – str. Constantin Nottara nr. 15
- Lazăr Gabriel – str. Trifoiului nr. 10

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterca din 18.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt.

Din partea publicului 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.

8

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

9