

1-9 p

28/22.06.2017

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
construire locuință familială cu două apartamente S+P+E, str. Livezii nr. 18

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință familială cu două apartamente S+P+E, str. Livezii nr. 18. - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul 178719 din 26.05.2017 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință familială cu două apartamente S+P+E, str. Livezii nr. 18, beneficiari: Vința Ștefan-Mihai, Vința Iosif-Emeric și Vința Ana-Maria;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 47 din 14.02.2017, 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;

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 - construire locuință familială cu două apartamente S+P+E, str. Livezii nr. 18., beneficiari: Vința Ștefan-Mihai, Vința Iosif-Emeric și Vința Ana-Maria.

Documentația reglementează:

- retragere minimă față de limitele laterale - pe limitele laterale
- retragere minimă față de limita posterioară - 6 m
- accesul auto și pietonal: direct din strada Livezii,
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol
- echipare edilitară - completă pe str. Livezii.

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,
Ee. Dan-Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

1

Nr. 178719 din 26.05.2017

Primar,
Emil Bode



REFERAT

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
construire locuință familială cu două apartamente S+P+E, str. Livezii nr. 18**

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 familială cu două apartamente S+P+E, str. Livezii nr. 18.

Documentația a fost întocmită de S.C. AG Tektum S.R.L. și S.C. Arhidom S.R.L., la comanda proprietarilor Vința Ștefan- Mihai, Vința Iosif-Emeric și Vința Ana-Maria, pentru construirea unei locuințe semicolective pe terenul pe care în prezent există o locuință propusă spre demolare. Imobilul este încadrat conform prevederilor PUG, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în UTR – Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcular de tip periferic. Funcțiunea zonei este preponderent de locuire.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, evidențiind modalitatea de conformare la prevederile regulamentului local de urbanism, aferent UTR Lip, respectiv:

- retragere minimă față de limitele laterale - pe limitele laterale
- retragere minimă față de limita posterioară - 6 m
- accesul auto și pietonal: direct din strada Livezii,
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol
- echipare edilitară – completă pe str. Livezii.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul nr. 47 din 14.02.2017.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 fiind însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont că natura investiției nu presupune lucrări complexe, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor în vederea construirii unei locuințe familiale cu două apartamente, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 31. MAI. 2017

Semnătura:



Red., Tex, insp. Adina Biriac



2



Primar
EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de **VINȚĂ ȘTEFAN-MIHAI** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 229128/43 din 25.05.2016 și a completărilor depuse cu nr. 33503 din 25.01.2017 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 47 **AVIZ** din 14.02.2017

P.U.D – Construire locuință familială cu două apartamente - str. Livezii nr.18

generat de imobilul cu nr. cad. 314748

Inițiator: Vință Ștefan Mihai

Proiectant: S.C.A.G TEKTUM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corina Ileana A. Moldovan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D. : teren în suprafață de 259mp, situat pe strada Livezii nr.18, delimitat de str. Livezii în partea de vest și limite cadastrale în partea de nord, sud și est.

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*: 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), retras sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decoratiilor de tip eclectic a fațadelor principale).
- *regim de construire*: izolat
- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supracrane (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 retras, 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%; Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5.
- *retragere minimă față de aliniament* – În situațiile în care există aliniieri 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. 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 parcare în față a unui autoturism.
- *distanța minimă dintre două clădiri amplasate pe aceeași parcelă* :Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.
- *retragere minimă față de limitele laterale* - 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 să se pe baza unei convenții de construire pe linia 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. În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcan, 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 cornișă superioară sau la stic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-*retragere minimă 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. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alina limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. Toate construcțiile de pe parcelă 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 (filigori / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

Prevederi P.U.D.

- amplasarea construcției pe parcelă:

-*retragere minimă față de limitele laterale* - pe limitele laterale

-*retragere minimă față de limita posterioară* - 6,00 m

- accesul auto și pietonal: direct din strada Livezii

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol

- echipare edilitară - completă pe str. Livezii.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.09.2016 și a completărilor verificate în comisia operativă din data de 01.02.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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 construcție (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. 31 din 06.01.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



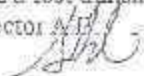
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

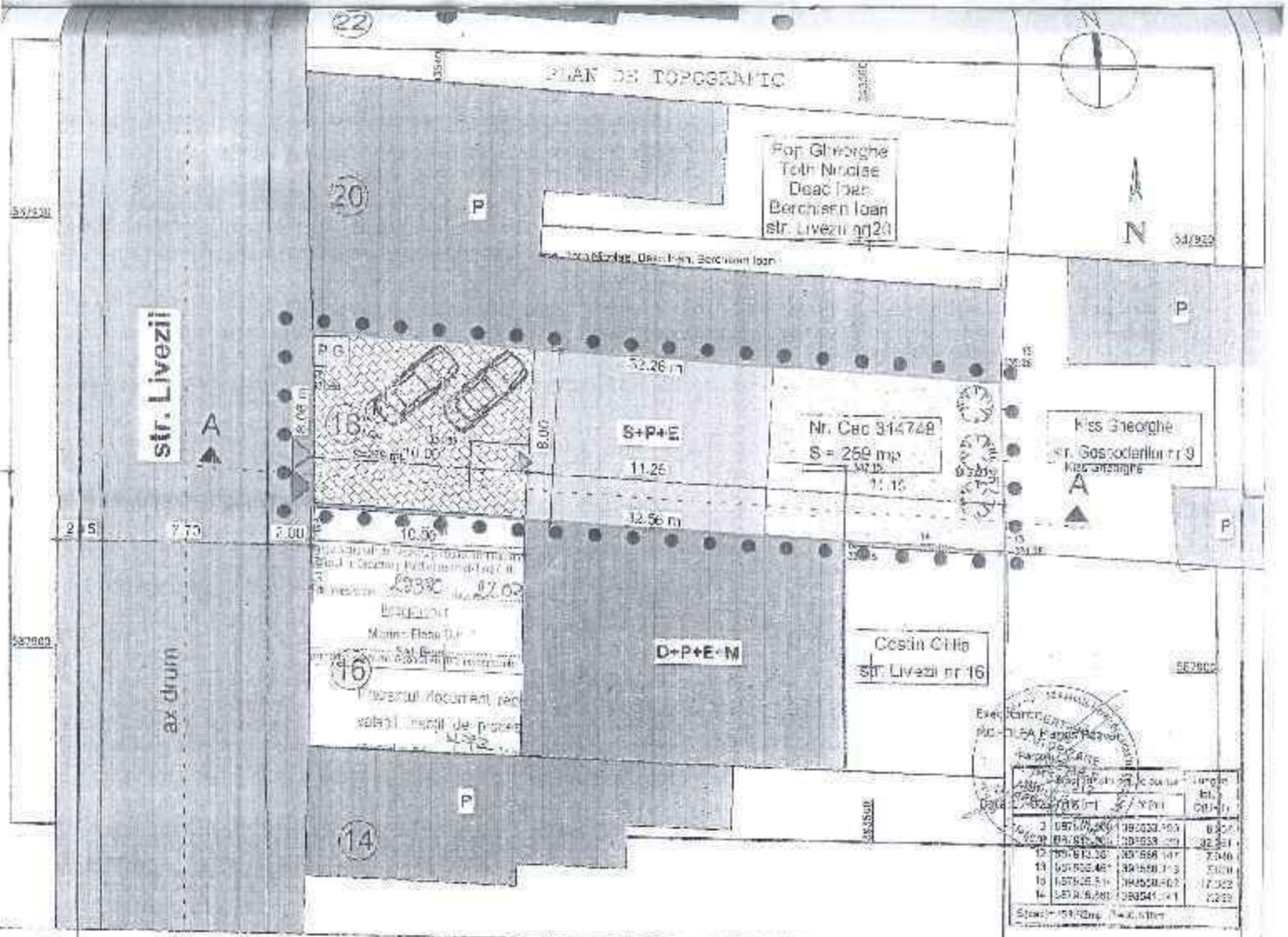


Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1813907 din 27.03.2017
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.03.2017
red. 3 ex. Inspector





Lot	Sup. teren (mp)	Sup. construit (mp)	Sup. utilitate (mp)	Sup. totala (mp)
14	1000	100	100	1200
15	1000	100	100	1200
16	1000	100	100	1200
17	1000	100	100	1200
18	1000	100	100	1200
19	1000	100	100	1200
20	1000	100	100	1200
21	1000	100	100	1200
22	1000	100	100	1200

- 1. LEGENDA**
- Zona studiată
 - Limita de proprietate
 - Construcții existente
 - Construcții propuse
 - Circulație auto
 - Punct gospodăresc
 - Delimitare pe parcele
 - Spațiu verde
 - Acces auto
 - Acces o șină
 - Acces în cladire

2. INDICATORI TEHNICI PROPUȘI

Conform PUG-Cuj Napoca, terenul este situat în ZILR LIF, zona locuială cu regim redus de înălțime, cuprins pe un parcelar de tip parter.

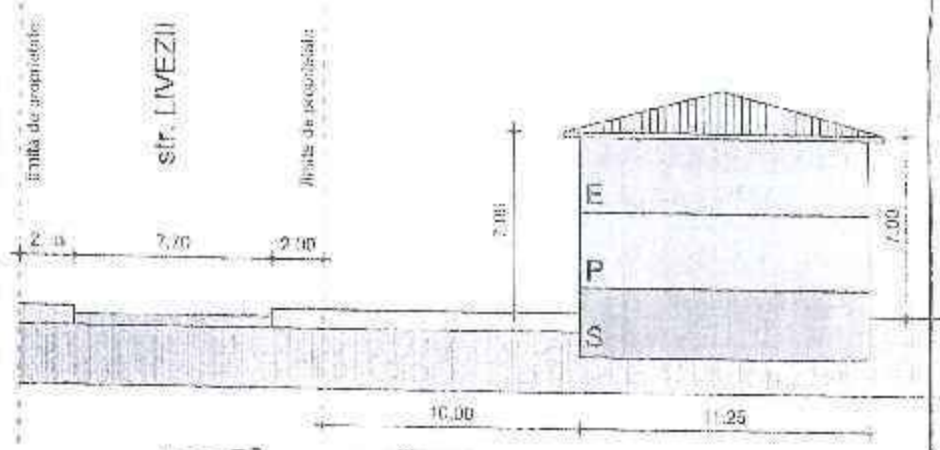
POT maxim conform PUG = 32% **POT total propus = 34,7%**
 CUI maxim conform PUG = 0,2 **CUI total propus = 0,68**

Văl propusă = 90 mp
 Ad propusă = 250 mp

Se propune construirea unui bloc cu regim de înălțime de trei etaje și apartamente. Se vor realiza 2 locuri de parcare pe parcele.

3. BILANT TERENRIAL

Categorie	Existenț		Propus	
	Sup. teren (mp)	Procent (%)	Sup. teren (mp)	Procent (%)
Teren disponibil	1000	100	1000	100
Suprafață construită	100	10	100	10
Suprafață utilitate	100	10	100	10
Teren disponibil rămas	800	80	800	80



PROIECTANT
CONSILIER
REDACTOR

ADRESA
 str. Livezii nr. 16

PLANUL DE ÎNȘIȘIR

BELESDIAR
 str. Sălcii nr. 16

ADRESA
 str. Livezii nr. 16

PLANUL DE ÎNȘIȘIR

P.U.D. – Construire locuință familială cu două apartamente
str. Livezii nr. 18
Nr. 178719/11.04.2017
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : VINȚĂ ȘTEFAN-MIHAI, VINȚĂ IOSIF-EMERIC, VINȚĂ ANA-MARIA
- **Proiectant** : S.C. AG TEKUM S.R.L. și S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu
Documentul de planificare nr. 229128/25.05.2016

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 familială cu două
apartamente – str. Livezii nr. 18**

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

- **Certificat de urbanism nr. 517156/31/06.01.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 47/14.02.2017**

**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.
229128/25.05.2016

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data
de 07.06.2016

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

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

6

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterca publică la sediul Primăriei, în data de 19.09.2016

Anunțul cu privire la dezbaterca publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 28.02.2017
Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 19.09.2016, ora 11:15.

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 Siclă în data de 19.09.2016, ora 11:15.

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 :

- Costin Otilia
- Pop Gheorghe
- Toth Nicolae
- Deac Ioan
- Berehișan Ioan
- Kiss Gheorghe

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterca din 19.09.2016 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali : Radu Rațiu și Olah Emese. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Iulian Zima.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 269487/16.06.2016, Costin Livia Otilia și Costin Ioan cu domiciliul în str. Livezii nr. 16, comunică următoarele obiecțiuni :

Având în vedere că imobilul propus are regim de înaltă înălțime și este adiacent imobilului nostru de la Nr. 16, solicităm expertiză tehnică autorizată și prezentarea unui plan de măsură ce vor fi luate pentru protejarea imobilului nostru, măsură ce vor fi puse în practică prin grija investitorului. Fiind o construcție înaltă conform Art. 11 din...

Cu mulțumiri,

Data: 16.06.2016

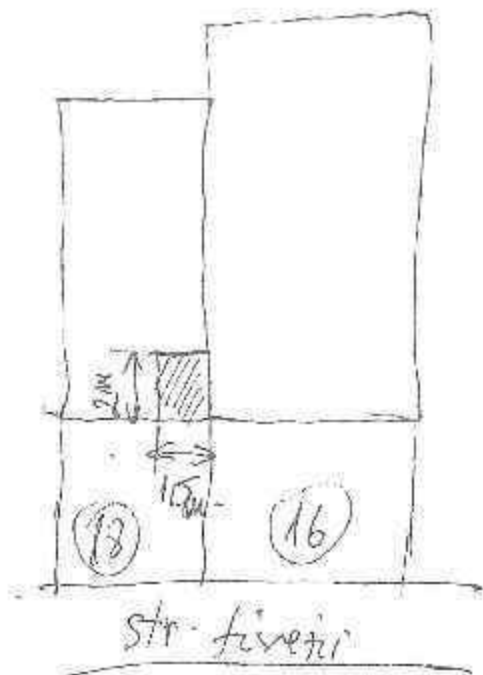
Semnătura:



7

RLU care punctul (2) e necesar acordul vecinilor prevăzut
la punctul 2.5.6. al actiunii public scrise a cap. II, "DTAC"
din Anexa 4 a Legii 50 / 1991.

Propunem o retragere în planul fațadei principale (vest)
pe 2 m adâncime și 1,5 m înălțime



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 vecinilor Costin Livia Otilia și Costin Ioan cu domiciliul în str. Livezii nr. 16, cu nr. 269487/16.06.2016, proiectantul lucrării, arh. Iulian Zima, precizează următoarele:

1. Vecina solicită întocmirea unei expertize tehnice și elaborarea unui set de măsuri pentru protejarea propriului imobil.

La faza DTAC, proprietarul va întocmi o expertiză tehnică, conform reglementărilor în vigoare, care va evidenția, dacă va fi necesar, măsurile de protecție pentru imobilul învecinat. Pentru faza PUD considerăm că nu este necesară întocmirea acestei expertize tehnice.

2. A doua observatie se refera la necesitatea obtinerii acordului notarial al vecinului pentru constructia executata pe limita de proprietate.

Daca expertiza tehnica la faza DTAC va scoate in evidenta necesitatea efectuării unor lucrari ce afecteaza cladirea vecina, se va obtine acordul. In schimb, daca expertiza va certifica faptul ca propunerea noastra se poate executa fara interventie asupra constructiei vecine, acest acord nu va fi necesar, conform prevederilor din Certificatul de urbanism nr 4524 / 28.09.2015.

3. Vecinii de la numarul 16 propun realizarea unei retrageri in planul fatadei principale cu adancimea de 2 m, pe o latime de 1,5 m de la limita de proprietate.

Consideram ca aceasta propunere nu are nici o justificare, din punct de vedere legal, urbanistic, sau estetic, tinand cont si de faptul ca fata de strada Livezii s-a propus o retragere uniforma, identica cu retragerea fatadei de pe parcela vecina.

In concluzie, ne mentinem propunerca inaintata prin prezentul PUD.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 284944/433/28.06.2016, obiectiunile formulate in adresa mai sus mentionata au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul lucrării prin adresa cu nr. 336864/03.08.2016, raspunde acestor observatii.

Raspunsul proiectantului referitor la obiectiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. : 339896/433/05.08.2016.

Prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, impreuna cu documentatia completa.

Precizam ca in baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentatiei de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Director executiv,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipeigan

Sluj