Consiliul local al municipiului
Cluj-Napoca

PROIECT AVIZAT:
SECRETAR,
Jr. Aurora Roşca

1-7 p. 38/28.11.2017

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
construire locuinţă semicolectivă cu servicii P+E+Er - str. Trifoiului nr. 47

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţă extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuinţă semicolectivă cu servicii P+E+Er - str. Trifoiului nr. 47 – proiect din iniţiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 501960 din 15.11.2017 al Direcţiei Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuinţă semicolectivă cu servicii P+E+Er - str. Trifoiului nr. 47, beneficiari: Forna Ioan şi Forna Claudia-Ioana;

Având în vedere Avizul Arhitectului Şef nr. 1009 din 2.11.2017, avizele organismelor teritoriale interesate, precum şi avizul comisiei de specialitate;

Reţinând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ţinând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aşa cum a fost modificat şi completat prin Hotărârile nr. 118/2015 şi nr. 737/2017;

Potrivit dispoziţiunilor art. 36 pct. 5 lit. "c", 39 al. 2 şi 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuinţă semicolectivă cu servicii P+E+Er – str. Trifoiului nr. 47, beneficiari: Forna Ioan şi Forna Claudia-Ioana, pe o parcelă proprietate privată.

Documentaţia reglementează:

- retragerea faţă de limita nord-estică - min. 3 m;
- retragerea faţă de limita sud-est - 6 m;
- retragerea faţă de limita sud-vest - 3 m;
- circulaţiile şi accesele: din str. Trifoiului;
- echiparea tehnico-edilitară: completă la str. Trifoiului.

Conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, terenul grevat de servitute utilitate publică va fi înscris în C.F. cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, anterior autorizării.

Art. 2. – Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Generală de Urbanism.

Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan-Ştefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roşca

Nr. ..... din ..... noiembrie 2017
(Hotărârea a fost adoptată cu ..... voturi)

1

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
Direcţia Generală de Urbanism

Nr. 501960 din 15.11.2017

APROBAT:
Primar,
Emil Boc

REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
construire locuinţă semicolectivă cu servicii P+E+Er - str. Trifoiului nr. 47

Direcţia Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuinţă semicolectivă cu servicii P+E+Er - str. Trifoiului nr. 47.

Documentaţia a fost întocmită de S.C. Arhidom S.R.L., la comanda beneficiarilor Forna Ioan şi Forna Claudia-Ioana, pe o parcelă de teren proprietatea privată, cu respectarea prevederilor PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR – Liu – Locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip urban. Funcţiunea zonei este preponderent de locuire.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile faţă de limitele parcelei, accesul auto şi pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidenţierea modalităţii de conformare la prevederile regulamentului de urbanism, aferent UTR Liu, art. 6, respectiv:

- retragerea faţă de limita nord-estică - min. 3 m;
- retragerea faţă de limita sud-est - 6 m;
- retragerea faţă de limita sud-vest - 3 m;
- circulaţiile şi accesele: din str. Trifoiului;
- echiparea tehnico-edilitară: completă la str. Trifoiului.

Arhitectul Şef în baza fundamentătii tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi de urbanism a emis avizul nr. 1009 din 2.11.2017.

Conform Planşei de Reglementări Urbanistice - Unităţi Teritoriale de Referinţă, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică instituită la str. Trifoiului grevează parcela iniţială studiată. Ulterior avizării documentaţiei de urbanism, suprafaţa de teren grevată de servitutea de utilitate publică a fost dezmembrată şi înscrisă în CF nr. 326847 cad. nr. 326847.

Conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism aşa cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017, destinaţia terenului grevat de servitute va fi înscrisă în C.F. nr. 326847 cad. nr. 326847 cu titlul de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.*

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

Astfel, ţinând cont de natura investiţiei propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construire, susţinem aprobarea documentaţiei.

Arhitect Şef,
Arh. Daniel Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Şef Birou,
Arh. Andreea Mureşan

Vizat D. Juridică
20.11.2017

Red., 1 exemplar, inspector Adina Bîrlac

2

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ARHITECT ŞEF
Cluj-Napoca, Calea Moţilor nr. 3, tel 0264-336 216

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Forna Ioan cu domiciliul în judeţul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Fagului nr. 69, înregistrată cu nr. *145421 din 23.03.2017* şi completările depuse sub nr. *171099 din 6.04.2017* şi nr. *219450 din 9.05.2017* în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 1009 din 2.11.2017

pentru **PUD – Construire locuinţă semicolectivă cu servicii P+E+Er - str. Trifoiului nr. 47**
generat de imobilul cu nr. cad. 301786
Iniţiator: Forna Ioan şi Forna Claudia-Ioana
Proiectant: S.C. Arhidom S.R.L
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniela Maria D.T. Tămaş
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafaţă de 550 mp, delimitată de str. Trifoiului în partea vestică şi parcele cu fond construit în partea nordică, sudică şi estică

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

- *UTR Liu* - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

-funcţiune predominantă: Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m şi suprafaţa de 450 – 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenţa arhitecturii naţional romantice şi a stilului internaţional).

-regim de construire: izolat

-înălţimea maximă admisă: Regimul de înălţime 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 faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

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

-retragere min. faţă de aliniament : În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate. În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

-retragere min. faţă de limitele laterale : clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă de 3 m. Prin exceptie, în situaţia 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 situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte nu va depăşi 4,50 m.

-retragere min. faţă de limitele posterioare : clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.

Prevederi P.U.D. Propuse:

- retragerea faţă de limita nord-estică - min. 3 m;
- retragerea faţă de limita sud-est - 6 m;
- retragerea faţă de limita sud-vest - 3 m;
- circulaţii şi accese: din str. Trifoiului;
- echiparea tehnico-edilitară: completă la str. Trifoiului.

3

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **26.07.2017,** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi 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. 259 din 1.02.2016**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Prezentul aviz înlocuieşte avizul Arhitectului Şef nr. 706 din 11.08.2017 care conţine eroarea materială privind regimul de înălţime, semnalată prin adresa nr. 488349/43/2017.

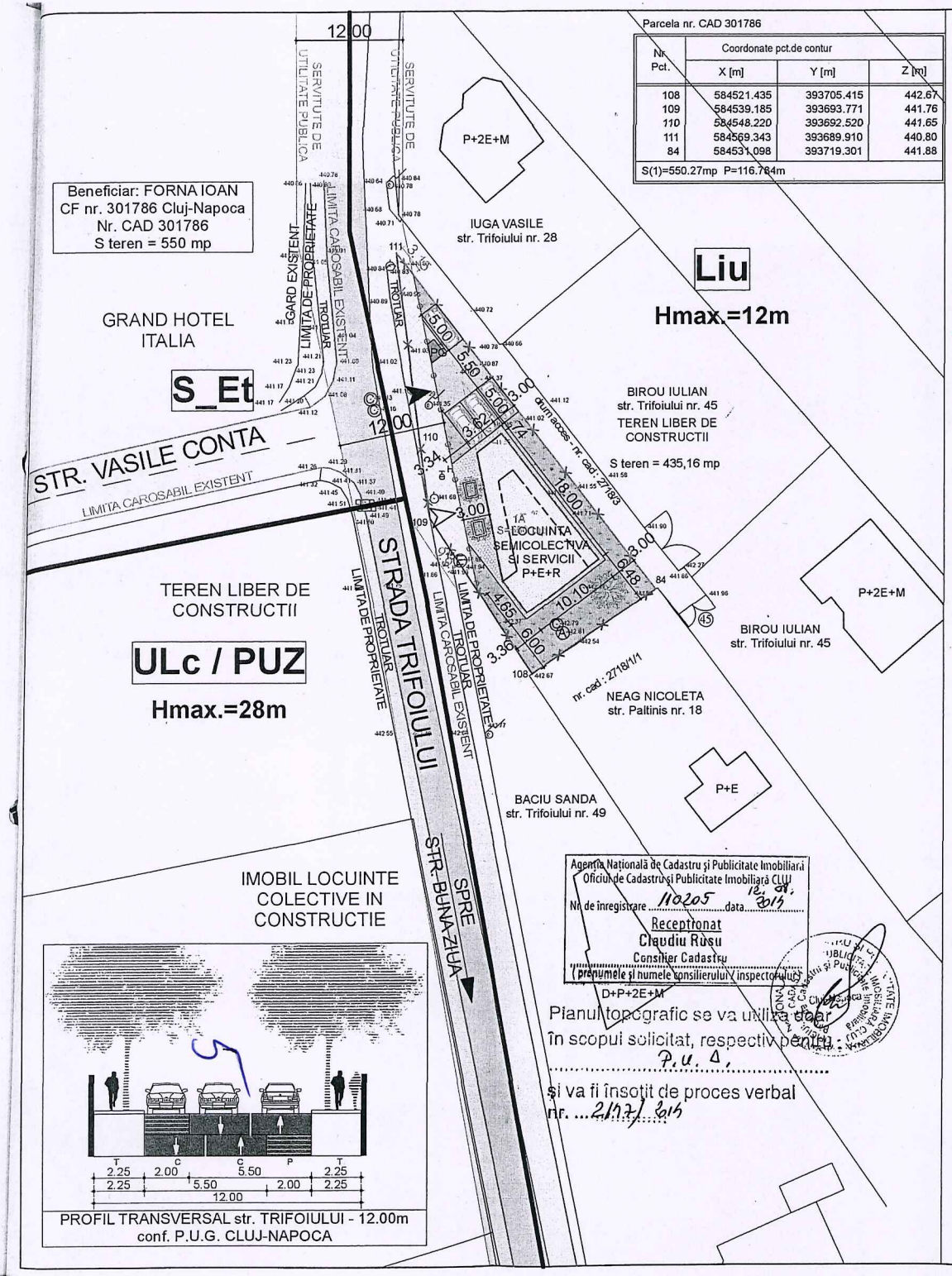
Arhitect Şef, **Arh. Daniel Pop**	Director Executiv, **Ing. Corina Ciuban**	Şef Birou Strategii Urbane **Arh. Andreea Mureşan**

Red.3ex. Adina Bîrjac

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanţei nr. .....din .....

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

4



LEGENDA

- Limita de proprietate - parcela studiata si reglementata
- Limita de proprietate - dupa dezmembrare teren cu destinatia drum
- *Limita U.T.R.*
- Limite parcele existente
- Constructie propusa - locuinta semicolectiva si servicii
- Constructii existente
- Circulatie auto existenta - str. Trifoiului - strada asfaltata cu toate retelele
- Teren proprietate privata propus pt. dezmembrare cu destinatia drum
- Servitute de utilitate publica
- Alee auto de incinta
- Alei pietonale de incinta
- Spatiu verde
- Punct gospodaresc
- Acces auto
- Acces pietonal
- Vegetatie de inaltime mica si medie propusa

N

ZONIFICARE

Liu	Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
ULc / PUZ	Zona de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectiva si dotari aferente
S_Et	Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential

	BILANT TERITORIAL	Existent mp	%	Propus mp	%
1	Teren constructii	550	100,00	457,65	100,00
2	Teren proprietate privata propus pt. dezmembrare cu destinatia drum	--	--	92,63	
3	Zona constructii	--	--	138,45	30.25
4	Alei/ parcari (carosabile si pietonale)	--	--	136,14	29.75
5	Zona verde	550	100,00	183,06	40

S teren = 550 mp
S teren propus pt. dezmembrare cu destinatia drum = 92,63 mp
S teren rezultata dupa dezmembrare = 457,65 mp
S construita propusa = 138,45 mp
S desfasurata propusa = 410 mp

CALCUL POT
POT maxim admis = 35%
POT propus = 31%

CALCUL CUT
CUT maxim admis = 0.9
CUT propus = 0.9

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Daniela Maria D. T. TĂMAȘ
arhitect diplomat
D, E
CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Acest proiect si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, modificate, reproduse sau utilizate partial sau in intregime decat cu acordul scris al S.C. ARHIDOM S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

PROIECTANT GENERAL:
S.C. Arhidom S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, str. Macesului nr 19C, tel: 0364 146 205

BENEFICIAR: FORNA IOAN

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA SI SERVICII

jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Trifoiului nr. 47

SEF PROIECT	arh. Daniela Tamas	Data: 03.2017	Nr. pr: 21/2017
PROIECTAT	arh. Daniela Tamas	REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza: P.U.D.
DESENAT	arh. Daniela Tamas		U.03

P.U.D. – Construire locuinţă semicolectivă cu servicii S+P+E
str. Trifoiului nr. 47
Nr. 501960/02.11.2017
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării şi 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 şi Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism" şi 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 Muncipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : FORNA IOAN şi FORNA CLAUDIA IOANA
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare şi consultare a publicului s-a desfăşurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 145421/23.03.2017

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentaţiile aflate în curs de elaborare se face în funcţie de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentaţia PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuinţă semicolectivă cu servicii S+P+E – str. Trifoiului nr. 47

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

- Certificat de urbanism nr. 522490/259/01.02.2017
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 145421/706/11.08.2017

A. Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate de solicitant pentru a informa şi a consulta publicul, inclusiv:

1. datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare şi consultare publică pentru P.U.D. nr. 145421/23.03.2017

S-a afişat pe site-ul instituţiei tabelul cu documentaţii de urbanism supuse consultării în data de 27.03.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moţilor nr. 3, pe panoul de afişaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afişate următoarele :

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

Datele şi locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 26.07.2017

Anunţul cu privire la dezbaterea publică a fost afişat pe site-ul instituţiei la secţiunea „Comunicate", anunţul privind consultarea populaţiei a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 28.03.2017

6

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 26.07.2017, ora 14.

2. conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii;

Cetăţenii au fost informaţi prin afişare pe site-ul instituţiei a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 26.07.2017, ora 14.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenţia şi propunerile documentaţiei.

3. localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificaţi :

- Iuga Vasile – str. Trifoiului nr. 28
- Birou Iulian – str. Trifoiului nr. 45
- Neag Nicoleta – str. Păltiniş nr. 18
- Baciu Sanda – str. Trifoiului nr. 49

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 26.07.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Daniela Tămaş.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine 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 documentaţia completă.

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

Arhitect Şef,	**Director executiv,**	**Responsabil cu informarea şi consultarea publicului**
Daniel Pop	**Corina Ciuban**	**Simona Cipcigan**

2 ex.