

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, S+P+E+M,
str. Trifoiului nr. 29D

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, S+P+E+M, str. Trifoiului nr. 29D – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 421189/1/24.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 421317/433/24.03.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, S+P+E+M, str. Trifoiului nr. 29D, beneficiare: JAMGOSSIAN MELANIA-IOANA, BADIU CLAUDIA și UȚIU EMILIA, pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 299086;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 260 din 28.11.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, S+P+E+M, str. Trifoiului nr. 29D, beneficiare: JAMGOSSIAN MELANIA-IOANA, BADIU CLAUDIA și UȚIU EMILIA, pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 299086.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limitele laterale:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 9,63 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Trifoiului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Trifoiului.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele 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 general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Jamgossian Melania-Ioana prin Adace Dan Ștefan cu domiciliul în județul Cluj, [REDACTED], înregistrată sub nr. 777408/433/2022, cu completările ulterioare depuse sub nr. 810961/433/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 260... din 18.11.2022

pentru P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative S+P+E+M, str. Trifoilului nr. 29D

generat de imobilul cu nr. cad. 299086

Inițiatori: Jamgossian Melania-Ioana, Badiu Claudia și Uțiu Emilia

Proiectant: S.C. ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dan Ștefan Adace

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 767 mp, situată pe frontul estic al străzii Trifoilului, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică.

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

- *UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.*
- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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:* izolat
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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 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 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 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.

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3m;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 9,63m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Trifoiului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Trifoiului.

Documentația P.U.D înregistrată sub nr. 595545/433/2022 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.09.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 777408/433/2022 și nr. 810961/433/2022 analizate în ședința Comisiei operative din data de 10.11.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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. 3593 din 06.12.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6580036 din 08.12.2022.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.12.2022.

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)
- **Inițiatori** : JAMGOSSIAN MELANIA-IOANA, BADIU CLAUDIA și UȚIU EMILIA
- **Proiectant** : S.C. ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 777408/03.10.2022

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 S+P+E+M – str. Trifoiului nr. 29D

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

- **Certificat de urbanism nr. 3593/06.12.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 260/28.11.2022**

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. 777408/03.10.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.07.2022

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 19.09.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 13.05.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.09.2022 - 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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.09.2022 - 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;

A fost notificat :

- Duma Irina Ruxandra și Duma Nicodim – [REDACTED]
- Vancea Diana Marinela și Vancea Liviu Eugen – [REDACTED]
- Badiu Claudia și Badiu Theodor – [REDACTED]
- Bob Lucreția și Bob Ioan – [REDACTED]
- Sabou Sebastian Valentin – [REDACTED]

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 19.09.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Dan Adace

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 725122/06.09.2022, dl. Sabou Sebastian Valentin cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

! Am geam la camera parter si la etaj 1 către parcela
Traf 29B, ori în caz de geam distanța în terenul
de contruit trebuie să fie 5m de la gard și nu 3m.
2. În concluzie pozitia locușilor 1 și 2 la 5m de Terenul 29B și
cauș 2 la 3m de gardul spre 29E

Cu mulțumiri,

Data: 05.09.2022

Semnătura

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 obiecțiunile d-lui. Sabou Sebastian Valentin cu domiciliul în
cu nr. 725122/06.09.2022, proiectantul lucrării – S.C. ADSSTUDIO S.R.L. precizează
următoarele :

Ca urmare a sesizării întocmite de către dl. Sabau Sebastian Valentin, în calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Trifoiului nr. 29 E, va comunicăm următoarele:

1 – Nu suntem 100 % siguri ca am înțeles punctul de vedere al dlui. Sabau, dar răspundem totuși solicitării dănsului.

2 – Construcția propusă respectă distanța minimă stabilită în UTR Liu pentru limitele laterale și anume 3,0 metri ,

3 – Conform Codului Civil distanța minimă între clădire și limita de proprietate în cazul amplasării de goluri cu vedere directă spre limita de proprietate vecină este de 1,90 m. Și aici clădirea propusă (3,0 m față de limitele laterale) se încadrează în prevederile legale în vigoare.

Intocmit,

arh. stag. Nadejda GOLOGAN

Verificat,

arh. Dan Stefan ADACE

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. 743126/433/15.09.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată a fost transmisă beneficiarei, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 747189/19.09.2022, răspunde acestora.

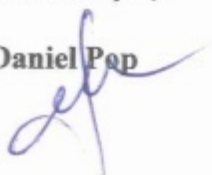
Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 747723/433/19.09.2022

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

