

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P,**  
**str. Valea Chintăului nr. 50A**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P, str. Valea Chintăului nr. 50A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 621129/1/17.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 621175 din 17.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P, str. Valea Chintăului nr. 50A, beneficiari: Colceriu Ionuț-Gabriel și Colceriu Roxana-Maria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 193 din 15.07.2020, nr. 276 din 12.10.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P, str. Valea Chintăului nr. 50A, beneficiari: Colceriu Ionuț-Gabriel și Colceriu Roxana-Maria, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 312980.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* min. 4.5 m;
- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* min. 7.6 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 6 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Valea Chintăului;
- *staționarea autovehiculelor:* două locuri de parcare în interiorul parcelei, la parter;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Valea Chintăului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dale în dreptul acceselor auto/pietonale) până la modernizarea străzii Valea Chintăului de către Municipalitate.

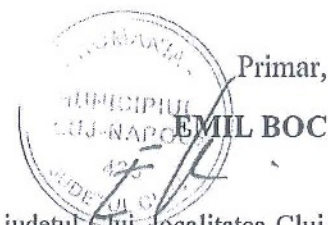
**Art. 2. –** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

**Art. 3. –** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
**Jr. Oláh Emese**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Colceriu Ionuț-Gabriel cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 239365/433/2020, 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. 193 din 15.07.2020

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială, parter,  
str. Valea Chintăului fn

generat de imobilul cu nr. cad. 312980

Inițiator: Colceriu Ionuț-Gabriel și Colceriu Roxana-Maria

Proiectant: SC Altaforma SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Nicoleta Cristina Micu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 1000 mp este situată pe frontul nord-estic al str. Valea Chintăului, fiind delimitată de parcelă cu fond construit în partea de nord-vest și parcele libere de construcții la nord-est și sud-est.

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

##### **UTR Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.**

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construire izolat, pazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

-*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+I+M, (S)+P+I+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 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 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.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

-*retragere min. față de aliniament* : (a) 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. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. (d) 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 și posterioare* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirilor se vor

retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile (a) 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. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii. (e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. (f) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel supateran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

### Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* min. 4.5 m;
- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* min. 7.6 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 6 m;
- *circulații și accese:* din str. Valea Chintăului;
- *staționarea autovehiculelor:* 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, la parter;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

Suprafața de teren necesară lărgirii str. Valea Chintăului se va dezmembra din parcela inițială și se va înscrie în CF cu titlul de "drum".

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2020 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. 3478 din 12.08.2019 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 .....



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

**AVIZ**

Nr. 276 din 12.10.2020

pentru: *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 193 din 15.07.2020*

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 193 din 15.07.2020 emis pentru **P.U.D. construire locuință unifamilială P, str. Valea Chintăului nr.50A** în sensul:

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Valea Chintăului se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va întreține ca spațiu verde ( cu dale în dreptul acceselor auto/pietonale) până la modernizarea străzii Valea Chintăului de către Municipality.*

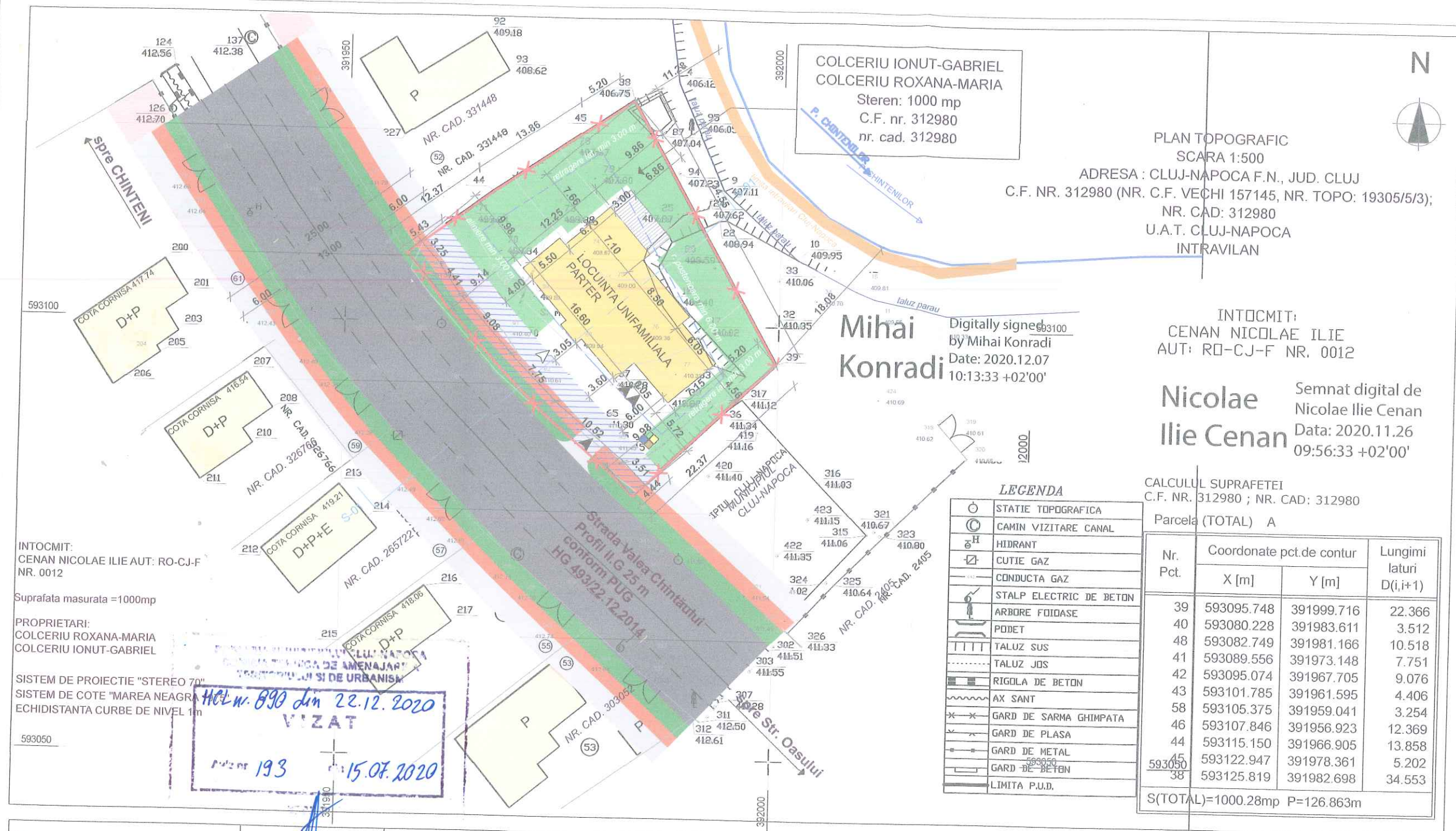
Primar,  
**EMIL BOC**



Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Sef birou,  
**Arh. Andreea Muresan**

Red. 3ex. Consilier arh. Adriana Borza



| Bilant teritorial<br>parcela nr. cadastral<br>U.T.R. Lir  | existent |     | propus     |       |
|-----------------------------------------------------------|----------|-----|------------|-------|
|                                                           | mp       | %   | mp         | %     |
| Suprafata teren                                           | 1000     | 100 | 1000       | 100   |
| Suprafata construita                                      | --       | --  | 232.75     | 23.27 |
| Suprafata desfasurata                                     | --       | --  | 232.75     |       |
| Regim de inaltime                                         | --       | --  | PARTER     |       |
| Numar de unitati locative                                 | --       | --  | 1          |       |
| Numar locuri de parcare                                   | --       | --  | 2 in garaj |       |
| S. circulatii auto pe parcela                             | --       | --  | 67.15      | 6.71  |
| S. circ. pietonale pe parcela                             | --       | --  | 281.45     | 28.15 |
| S. spatii verzi pe sol natural                            | --       | --  | 418.65     | 41.87 |
| P.O.T.                                                    | --       | --  | 23.27      |       |
| C.U.T.                                                    | --       | --  | 0.23       |       |
| Suprafata teren rezervata<br>pentru intregire profil drum | --       | --  | 195.36     |       |

#### LEGENDA Limite

- Limita intravilan cf PUG Cluj-Napoca
- Limite parcele existente
- Limite parcela beneficiarului
- Limita paraul Chintenilor

#### Accese

- ▶ Acces auto pe parcela beneficiarului
- ▷ Acces pietonal pe parcela beneficiarului

#### Constructii

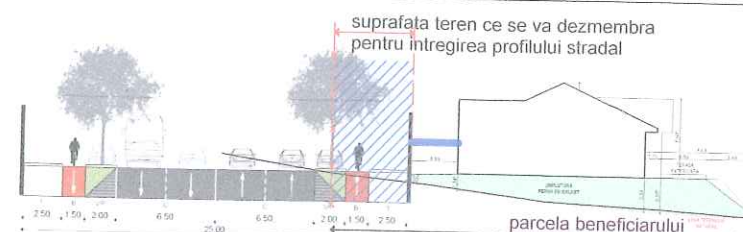
- Constructii existente - locuinte
- Constructie propusa - locuinta unifamiliala
- punct gospodaresc selectiv

#### Amenajari

- strada Valea Chintaului - drum public de acces
- circulatii auto pe parcela
- circulatii pietonale pe parcela
- terasa exteriora neacoperita
- spatii verzi amenajate pe sol
- suprafata teren care se va dezmembra pentru intregire profil drum public conform PUG Cluj-Napoca

#### PROFIL S01

Strada Valea Chintaului  
Profil II.G 25 m  
conform PUG  
HG 493/22.12.2014



SC. ALTAFORMA SRL  
ALTAFORMA  
CUI 33673867  
J12/2932/2014  
CLUJ-NAPOCA-ROMANIA



proiectant urbanism :

ALTAFORMA  
ARHITECTURA, URBANISM, DESIGN

SC. ALTAFORMA SRL  
CUI 33673867 J12/2932/2014  
Cluj-Napoca, str. Unirii, nr. 3/25, jud. Cluj  
tel. 0742/786871, 0745/097068

sef proiect urbanism:

arh. Nicoleta MICU

proiectat:

arh. Nicoleta MICU

desenat:

arh. Nicoleta MICU

beneficiar:

COLCERIU IONUT GABRIEL  
si soția  
COLCERIU ROXANA MARIA

denumire proiect:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE LOCUINTA  
UNIFAMILIALA, IMPREJUIRE TEREN

amplasament investitie:

loc. Cluj-Napoca, str. Valea Chintaului,  
nr. cad. 312980, jud. CLUJ

REGLEMENTARI URBANISTICE

proiect nr:

3 /2020

scara:

1:500

faza:

P.U.D.

plansa:

04

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate partial sau in intregime decat cu acordul scris al SC ALTAFORMA SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate

**P.U.D. – Construire locuință unifamilială, parter**  
**str. Valea Chintăului nr. 50A**  
**Nr. 426518/04.09.2020**  
**(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)
- **Inițiatori** : COLCERIU IONUȚ-GABRIEL și COLCERIU ROXANA-MARIA
- **Proiectant** : S.C. ALTAFORMA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 239365/19.05.2020

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 unifamilială, parter – str. Valea Chintăului nr. 50A**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3478/12.08.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 193/15.07.2020**

**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. 239365/19.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.05.2020

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*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 29.06.2020

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 10

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 30.04.2020-03.05.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

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 :

- Oltean Vila –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 29.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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