

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe
unifamiliale, P+E, str. Pinte Viteazul nr. 3C

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, P+E, str. Pinte Viteazul nr. 3C – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 505283/1/2.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;
Analizând Raportul de specialitate nr. 505347/433/2.05.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, P+E, str. Pinte Viteazul nr. 3C, beneficiari: Moldovan Ildi și Moldovan Maței;
Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 31 din 2.03.2023 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 două locuințe unifamiliale, P+E, str. Pinte Viteazul nr. 3C, beneficiari: Moldovan Ildi și Moldovan Maței, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 346303.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita nordică:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita vestică:* min. 3.75 m;
- *retragerea față de limita sudică:* min. 6 m;
- *retragerea față de limita estică:* min. 6.95 m;
- *mod de construire:* cele două locuințe unifamiliale propuse sunt alipite;
- *circulațiile și accesele:* din strada Pinte Viteazul, peste imobilul înscris în C.F. nr. 297475 (nr. cad. 297475), asupra căruia este instituit un drept de trecere auto și pietonal în favoarea imobilului înscris în C.F. nr. 346303 (nr. cad. 346303);
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol și două locuri de parcare amenajate în spații specializate, dispuse la parter;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Pinte Viteazul.

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

ARHITECT-ȘEF

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

AL

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MOLDOVAN ILDI**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 857944/433/2022 și a completărilor înregistrate sub nr. 62697/433/2023, 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. 21 din 2 03 2023

pentru P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale, P+E, str. Pinteza Viteazul nr. 3C

generat de imobilul cu nr. cad. 346303

Inițiatori: Moldovan Ildi și Moldovan Maței

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 750 mp situată în zona din vecinătatea sudică a străzii Pinteza Viteazul, la nr. 3C, fiind delimitată de parcelă cu fond construit în partea nordică și vestică și parcele libere de construcții în partea sudică și estică.

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

U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic

— *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 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), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale);

— *regim de construire*: deschis;

— *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane, (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. 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*: P.O.T. maxim = 35%, CUT maxim = 0.9;

— *retragere față de aliniament*: în situațiile în care există alinieri 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 față de 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 parcare în față a unui autoturism;

— *retragere față de limitele laterale și posterioară*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). (b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. (c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. (d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m: (a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 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 sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. (b) 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. (c) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, 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 cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m. 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. Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în



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

fâșia 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 limita nordică: min. 3 m;
- retragerea față de limita vestică: min. 3.75 m;
- retragerea față de limita sudică: min. 6 m;
- retragerea față de limita estică: min. 6.95 m;
- mod de construire: cele două locuințe unifamiliale propuse sunt alipite;
- circulații și accese: din strada Pinteazul, peste imobilul înscris în C.F. nr. 297475 (nr. Cad. 297475), asupra căruia este instituit un drept de trecere auto și pietonal în favoarea imobilului înscris în CF nr. 346303 (nr. Cad. 346303);
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol și două locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la parter;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Pinteazul.

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

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 857944/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.01.2023. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării în ședința operativă din 10.02.2023 a completărilor solicitate, depuse sub nr. 62697/433/2023, 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.

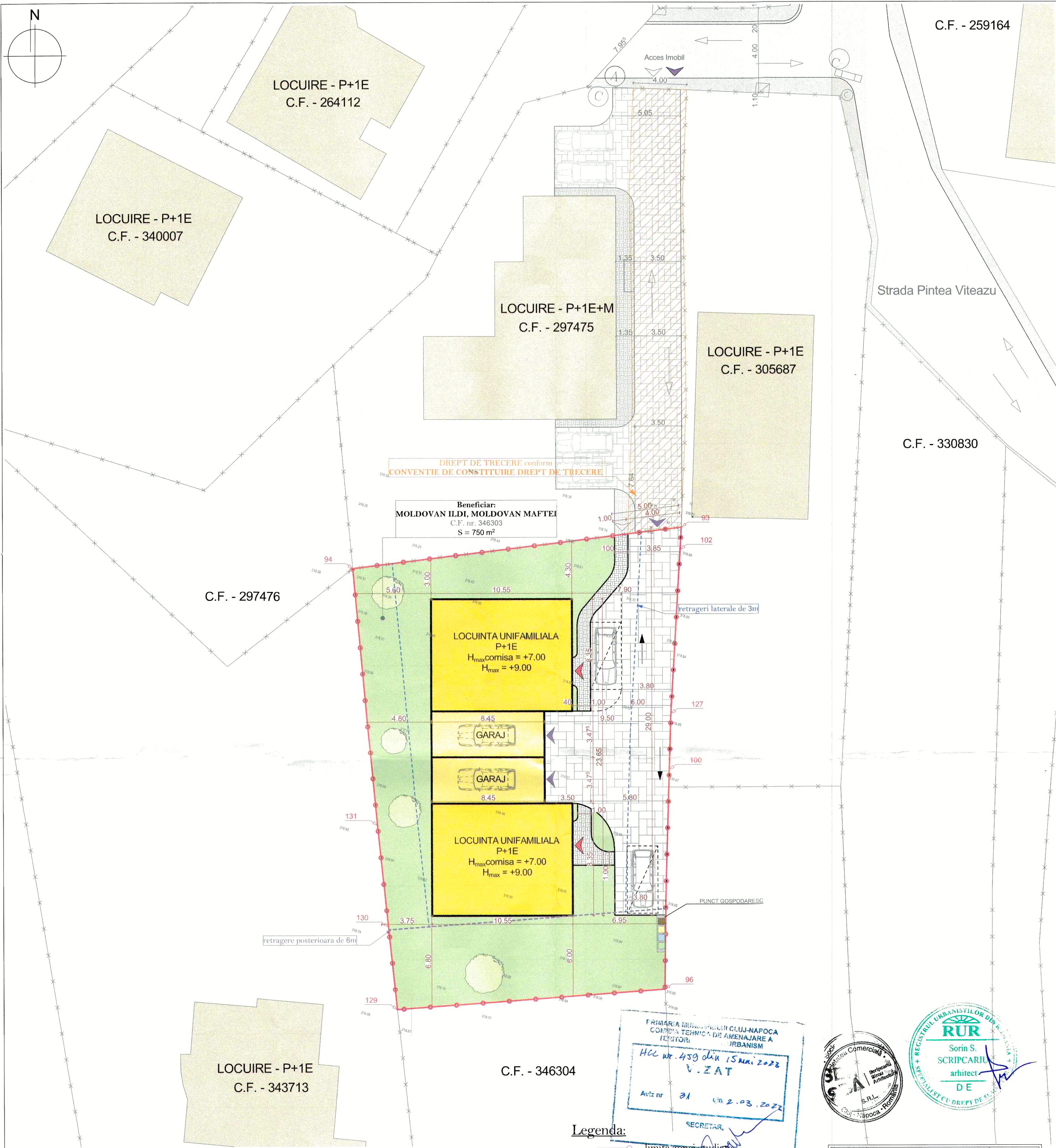
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2065 din 8.08.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Edith Heczei

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



INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
S teren UTR Lip	750	100	750.0	100
UTILIZAREA TERENULUI				
	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
CONSTRUCTII PROPUSE	0	0	235.50	31.33
SUPRAFATA CAROSABILA	0	0	169.30	22.65
SUPRAFATA PIETONALA	0	0	26.10	3.48
SPATII VERZI	750	100	319.10	42.54
TOTAL	750	100	750	100

Suprafata totala teren 750 m²
Suprafata construita propusa 235.00
Suprafata desfasurata propusa 425.00
Suprafata utila propusa 301.00
POT max UTR Lip 35%
POT realizat raportat la suprafata parcelei 31.33%
Regim de inaltime propus P+1E
Numar de garaje auto propuse 2
Numar locuri de parcare pe sol 2
Numar locuri de parcare - TOTAL 4
Inaltime maxima propusa la cornisa +7.00 m
(in punctul aflat pe perimetrul cladirii in care cota terenului natural este cea mai ridicata)
Inaltime maxima propusa la coama +9.00 m
(in punctul aflat pe perimetrul cladirii in care cota terenului natural este cea mai ridicata)
CUT max UTR Lip 0.9
CUT realizat 0.56

Legenda:

- limita zonei studiate
- × limite cadastrale
- ▲ acces auto
- ▼ acces pietonal
- ▲ acces locuire
- strada Pintea Viteazul
- constructie propusa
- garaj propus
- circulatii pietonale
- circulatii auto
- constructii existente
- suprafata verde amenajata
- suprafata cu drept de trecere
- vegetatie inalta propusa
* 1 arbore/100 m² spatiu verde - arbori cu circumferinta minima de 35 cm masurata la 1 m de la colet
- punct gospodaresc - 4 fractii

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
127	588584.559	397087.681	13.58
128	588571.370	397090.920	7.02
96	588564.586	397092.712	20.07
129	588557.784	397073.828	6.32
130	588563.659	397071.495	7.47
131	588570.598	397068.741	19.31
94	588588.648	397061.880	24.77
93	588598.159	397084.747	13.91
S=750.0mp P=112.45m			

PROIECTANT S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L. ARH. SORIN SCRIPCARIU calea Moșilor 100A • 400370 Cluj-Napoca tel. +40 0264 590261 • office@scripcariu-ba.ro C.U.I. RO 30239221 • A12 / 1426 / 2012		OBIECTIV ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER	FAZA PUD
Șef proiect arh. Sorin Scripcariu	Proiectat arh. stag. Raoul Vintila	AMPLASAMENT str. Pintea Viteazul fn, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj - CF 346303	NR PROIECT 606/2022
Desenat arh. stag. Raoul Vintila	DATA NOI. 2022	BENEFICIAR MOLDOVAN ILDI, MOLDOVAN MAFTEI	
DENUMIRE PLANȘA PLAN REGLEMENTARI		PLANȘA A.03	

P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale P+E
str. Pinteza Viteazul nr. 3C
Nr. 420437/23.03.2023
(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** : MOLDOVAN ILDI și MOLDOVAN MAFTEI
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 857944/10.11.2022

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 două locuințe unifamiliale P+E – str. Pinteza Viteazul nr. 3C

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

- **Certificat de urbanism nr. 2065/08.08.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 31/02.03.2023**

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. 857944/10.11.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 18.11.2022

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 11.01.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 10.11.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.01.2023 - 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 afișarea 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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.01.2023 - 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;

Au fost notificați :

- Chiorean Corina Daniela și Chiorean Zaharie Dănuț –
- Iușan Nazarica și Iușan Simion –
- Rusu Laura Maria –
- Bungărdean Alina –
- Trif Olimpia și Tri Ilie –
- S.C. METAL TRADING S.R.L. –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.01.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Raoul Vintilă.

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

