

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -

Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, P+E, str. Orzului nr. 5D, provizoriu

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, P+E, str. Orzului nr. 5D, provizoriu - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 609243/1/23.06.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 609531/433/23.06.2023 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, P+E, str. Orzului nr. 5D, provizoriu, beneficiari: Chindriș Vasile și Chindriș Angela Mirela;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 225 din 29.09.2022 și nr. 1 din 4.01.2023, 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, P+E, str. Orzului nr. 5D, provizoriu, beneficiari: Chindriș Vasile și Chindriș Angela Mirela, pe o parcelă cu nr. cad. 265742.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: min. 6 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 13 m;
- retragerea față de limita posterioară: min 3 m;
- conformarea arhitectural-volumetrică: pe latura nordică H max. cornișă = 4,5 m;
- accesul auto și pietonal: din aleea de interes local (nr. cad. 345594), ce se desprinde din str. Orzului și peste parcela cu nr. cad. 277827, asupra căreia este întăbulat un drept de servitute de trecere;
- staționarea auto și velo: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

La faza de DTAC proiectul va fi supus avizării în Comisia de estetică urbană.

Toate investițiile propuse prin documentația 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 Stefan 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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

EL

Ca urmare a cererii adresate de **CHINDRIȘ VASILE** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 754206/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 225 din 29.09.2022

pentru **P.U.D. - Construire locuință semicolectivă, cu două unități locative P+E, str. Orzului nr. 5D provizoriu**

generat de imobilele cu nr. cad. 265742

Inițiator: Chindriș Vasile și Chindriș Angela-Mirela

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Nicoleta Cristina Micu

Amplasare, delimitare, suprafața zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 600 mp, situată în vecinătatea nordică a străzii Orzului, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică, nordică și sudică.

**I. Prevederi P.U.G – R.L.U. aprobate anterior:**

**UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse 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 (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+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 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 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.



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: min 6 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 13 m;
- retragerea față de limita posterioară: min 3 m;
- conformarea arhitectural-volumetrică: pe latura nordică H max. cornișă = 4,5 m;
- accesul auto și pietonal: din alea de interes local (nr. cad. 345594), ce se desprinde din str. Orzului;
- staționarea auto și velo: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Pentru documentația *P.U.D. - Construire locuință semicolectivă, cu două unități locative*, s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 63 din 12.04.2022, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 126 din 9.01.2019. În urma analizării cererii nr. 754206/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism nr. 2451 din 21.09.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 126 din 9.01.2019.

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.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 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. 2451 din 21.09.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 126 din 9.01.2019.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

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

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

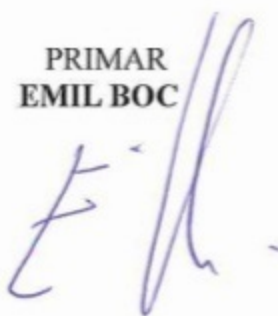
AVIZ  
Nr. ...1... din 11.01.2023

pentru *completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 225 din 29.09.2022*

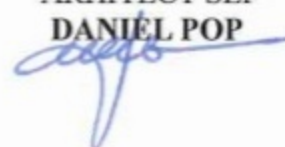
Prezentul aviz completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 225 din 29.09.2022 emis pentru **P.U.D. - Construire locuință semicolectivă, cu două unități locative P+E, str. Orzului nr. 5D provizoriu** în sensul:

- *accesul auto și pietonal*: din aleea de interes local (nr. cad. 345594), ce se desprinde din str. Orzului și peste parcela cu nr. cad. 277827, asupra căreia este întăbulat un drept de servitute de trecere.

PRIMAR  
EMIL BOC

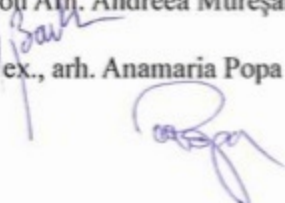


ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP



Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 2 ex., arh. Anamaria Popa





P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative P+E  
str. Orzului nr. 5D provizoriu  
Nr. 503774/10.05.2022  
(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** : CHINDRIȘ VASILE și CHINDRIȘ ANGELA-MIRELA
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 31736/14.01.2022

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 P+E – str. Orzului nr. 5D provizoriu

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

- **Certificat de urbanism nr. 2451/21.09.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 225/29.09.2022**

**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. 31736/14.01.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.05.2019

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 19.03.2021

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 Monitorul de Cluj din 03-05.05.2019

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.03.2021 - ora 12:30

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.03.2021 - ora 12:30

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 fostificați :

- Mocanu Liviu –
- Pokola Andrei –
- Pokola Susana –
- Sabău Dorina – s
- Popuță Nicolae –
- Pop Mircea – str.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 19.03.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Nicoleta Micu  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 214750/30.03.2021, dl. Mocanu Valeriu cu domiciliul în str. Tatra nr. 16, ap. 17, comunică următoarele obiecțiuni :

Subsemnatul Mocanu Valeriu, legitimat cu CI seria \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, proprietar al imobilului din strada Orzului, nr. 11, din Cluj-Napoca, referitor la adresa emisa de dumneavoastra, cu privire la exprimarea acceptului pentru constructia unei case de locuit, pe numele sotilor Chindris Vasile si Chindris Angela, din str. Orzului nr. 9, datorita unor conflicte mai vechi de natura penala intre subsemnatul si coproprietarii drumului de acces pe numele, Pocola Andrei, Pocola Eleonora si fostul proprietar al imobilului detinut de catre familia Chindris, pe numele de Campean Stefan, care cu ocazia efectuării unei canalizari si amenajare a drumului de servitute, fara autorizatie, au provocat mari distrugerii imobilului incalcand dreptul proprietati private conform Cod. Pen. Art. 256, pct. (1), provocand daune locuintei cat si distrugerea totala a gardului de separare a proprietatilor. Au promis ca vor repara daunele provocate in urma unor evaluari estimative, care nu au avut loc. Acestia refuza orice negociere fapt pentru care i-mi exprim raspunsul, Nu sunt de accord cu eliberarea autorizatiei de constructie decat  
daca:

- Vor executa lucrarile de repunere a gardului conform limitei proprietatilor:
- Vor modifica proiectul drumului de acces in functie de pozitia casei:
- Va amenaja drumul la o distanta de cel putin trei metri de la limita proprietati:
- Sa prezinte garantia ca in caz de distrugere a proprietati voi fi despagubit:
- Accesul neconditionat la drum si la utilitati :

Doresc stingerea conflictului pe cale amiabila in baza unui act notarial conform cerintelor exprimate mai sus.

Va multumesc anticipat!

Cluj – Napoca  
30.03.2021

Petent  
VALERIU MOCANU



**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;

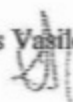
Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Mocanu Valeriu cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 214750/30.03.2021, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

Referitor la obiecțiunile formulate de dl. Mocanu Valeriu cu privire la documentatia urbanistica facem urmatoarele precizari:

- in prezent familia Campean nu mai detine proprietate nici asupra parcelei si nici asupra drumului de acces. Mai mult relatiile intre subsemnatii actuali proprietari si dl. Mocanu Valeriu sunt cordiale si de buna vecinatate.
- suntem de acord cu realizare executiei gardului aferent proprietatii dlui Mocanu conform limitei de proprietate cadastrale si a pozitiei casei dansului
- suntem de acord sa permitem domnului Mocanu acces la drumul detinut de noi si la utilitatile existente pe acesta

Fata de cele de mai sus va asiguram de buna noastra credinta si vecinatate in raport cu proprietarii imobilelor invecinate parcelei detinute de noi pe str. Orzului.

Chindris Vasile



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. 232393/433/07.04.2021, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 566645/08.06.2022 răspunde acestora.

Răspunsul beneficiarului referitor la observațiile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 567864/433/09.06.2022

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**

