

20/18.06.2019

1-8 p.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E,
str. Povârnișului nr. 17C

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Povârnișului nr. 17C - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 258023 din 23.05.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Povârnișului nr. 17C, beneficiari: Chinan Otilia Liana și Chinan Cristian Arcadie;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 115 din 07.03.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Povârnișului nr. 17C, beneficiari: Chinan Otilia Liana și Chinan Cristian Arcadie, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limitele laterale estică și vestică: 3 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;
- accesul auto și cel pictorial din str. Povârnișului pe alee de interes local;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate amplasate la parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe drumul de acces.

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 Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E,
str. Povârnișului nr. 17C

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, str. Povârnișului nr. 17C.

Documentația a fost întocmită de S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L., la comanda beneficiarilor: Chinan Otilia Liana și Chinan Cristian Arcadie, pe o parcelă de teren proprietate privată cu suprafața de 551 mp, situată în estul străzii Povârnișului cu acces de pe allee de interes local, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și estică și alea de interes local pe latura nordică. Este încadrată conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Tema de proiectare prevede construirea unei locuințe familiale cu două unități locative cu regimul de înălțime S+P+E. Întrucât caracteristicile parcelei nu întrunesc condițiile de constructibilitate conform Art. 4 din Regulamentul de urbanism aferent UTR Liu (parcela nu are front la stradă), autorizarea construirii este condițională de elaborarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarca arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile Regulamentului de urbanism aferent UTR Liu, respectiv:

- retragerea minimă față de limitele laterale estică și vestică: 3 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;
- accesul auto și cel pietonal din str. Povârnișului pe allee de interes local;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate amplasate la parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe drumul de acces.

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

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

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

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construire locuință familială cu două unități locative S+P+E, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 07. IUN. 2019

Semnătura:

2



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.primariachujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **Chinan Otilia și Chinan Cristian**, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 16376/2019, 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:

Nr. 115 AVIZ din 7.03.2019

pentru PUD – **Construire locuință semicolectivă S+P+E cu doua unități locative, str. Povârnișului nr. 17C**

generat de imobilul cu nr. cad. 285196;

Inițiator: Chinan Otilia și Chinan Cristian;

Proiectant: S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioana Sin;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D. : teren în suprafață de 551 mp, situat pe frontul sudic al drumului de acces din str. Povârnișului delimitat de drumul de acces din str. Povârnișului în partea nordică și limite cadastrale pe celelalte laturi.

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

- *UTR Ltu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderca 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+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 nertras, 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 min. față de aliniament* : În situațiile în care există aliniere 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 aliniere 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 min. 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



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.primar.clujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



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 min. 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea minimă față de limitele laterale estică și vestică: 3 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;
- accesul auto și cel pietonal din str. Povârnișului pe alee de interes local;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate amplasate la parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe drumul de acces.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.02.2019 și a completărilor depuse și verificate în Comisia operativă din data de 22.02.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2881 din 17.07.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

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.

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 (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef Birou Strategii urbane,
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.
consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

4



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
400 x 1000

LEGENDA

- 1. LIMITE**
- Linia de delimitare a terenului
 - Linia de proiectare a parcelii
 - Linia de proiectare a terenului
 - Linia de proiectare a terenului
 - Linia de proiectare a terenului
- 2. ACCESE**
- ▶ Accesul principal
 - ▶ Accesul secundar
 - ▶ Accesul terțiar
- 3. CONSTRUCȚII**
- Construcție existentă
 - Construcție nouă
 - Construcție în proiectare
- 4. CIRCULAȚIE**
- Pista de circulație
 - Pista de circulație

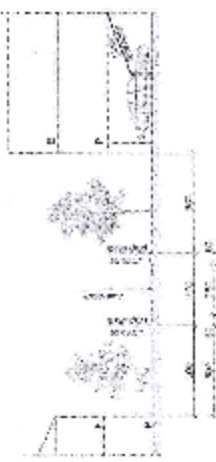
5. GRAD DE OCUPANȚA PARCELEI

Spațiu = 5000 mp
 Suprafața terenului = 5000 mp
 P.T. = 100%
 P.C. = 100%
 P.C.T. = 100%
 P.C.T. = 100%
 P.C.T. = 100%



| BIANȚ TERITORIAL | CANTITATE | | PERCENTAJ | | Procent |
|------------------------|-----------|-----|-----------|-------|---------|
| | mp | % | mp | % | |
| 1. Spațiul construit | 0.0 | 0.0 | 5000 | 100.0 | 100.0 |
| 2. Pista de circulație | 0.0 | 0.0 | 5000 | 100.0 | 100.0 |
| 3. Pista de circulație | 0.0 | 0.0 | 5000 | 100.0 | 100.0 |
| 4. TOTAL | 0.0 | 0.0 | 5000 | 100.0 | 100.0 |

| BIANȚ TERITORIAL | Descriere | Procent | Procent |
|------------------------|-----------|---------|---------|
| | | | |
| 1. Spațiul construit | 5000 mp | 100.0% | 100.0% |
| 2. Pista de circulație | 0.0 mp | 0.0% | 0.0% |
| 3. Pista de circulație | 0.0 mp | 0.0% | 0.0% |
| 4. TOTAL | 5000 mp | 100.0% | 100.0% |



SECȚIUNEA 1-1 - vedere din nord - est
 înălțimi în metri de la cota 0



| № | Descrierea | Unitate | Cantitate |
|---|---------------------|---------|-----------|
| 1 | Spațiul construit | mp | 5000 |
| 2 | Pista de circulație | mp | 0.0 |
| 3 | Pista de circulație | mp | 0.0 |
| 4 | TOTAL | mp | 5000 |

| № | Descrierea | Unitate | Cantitate |
|---|---------------------|---------|-----------|
| 1 | Spațiul construit | mp | 5000 |
| 2 | Pista de circulație | mp | 0.0 |
| 3 | Pista de circulație | mp | 0.0 |
| 4 | TOTAL | mp | 5000 |

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E cu două unități locative
str. Povârnișului nr. 17C
Nr. 175885/28.03.2019
(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)
- **Inițiator** : CIINAN OTILIA LIANA și CIINAN CRISTIAN ARCADIE
- **Proiectant** : S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu
Documentul de planificare nr. 16376/10.01.2019

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
S+P+E cu două unități locative – str. Povârnișului nr. 17C

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

- Certificat de urbanism nr. 2881/17.07.2018
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 115/07.03.2019

**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.
16376/10.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data
de 28.09.2018

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 (nr. 483211/15.10.2018) următoarele :

- Memoriu general
- Plan încadrare în zonă
- Plan reglementări urbanistice

6

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 12.02.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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 populației a fost publicat în ziarul Făclia din 13-14.10.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 12.02.2019, 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 ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 12.02.2019, 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 :

- Butur Grigore și Butur Adriana Claudia – str. Povârnișului nr. 17B
- Macavei Doru – str. Povârnișului nr. 17D
- Petrina Liana – str. Povârnișului nr. 41A
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 12.02.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Sin.

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 înlocuit 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