

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, P+E și amenajări exterioare,
str. Poienarilor nr. 4

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E și amenajări exterioare, str. Poienarilor nr. 4 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 504950/1/2.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 505030/433/2.05.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E și amenajări exterioare, str. Poienarilor nr. 4, beneficiari: Miszti Alexandru și Miszti Eva-Ildiko;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 273 din 21.12.2022 și nr. 34 din 13.03.2023, 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 unifamilială, P+E și amenajări exterioare, str. Poienarilor nr. 4, beneficiari: Miszti Alexandru și Miszti Eva-Ildiko, pe o parcelă cu nr. cad. 270153.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 270153, pe care există fond construit (nr. cad. 270153-C1) propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+E.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate (garaj auto, Hmax=2.80 m);
- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 9,54 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 3 m - locuința, pe limita de proprietate - garajul auto;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Poienarilor;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj auto);
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Poienarilor.

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 general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de MISZTI ALEXANDRU cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 851455/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 273 din 21.10.2022

pentru P.U.D. - Construire locuință unifamilială – P+E și amenajări exterioare,
str. Poienarilor nr. 4

generat de imobilul cu nr. cad. 270153

Inițiatori: Miszti Alexandru și Miszti Eva-Ildiko

Proiectant: S.C. Design Kabinet S.R.L.-D

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Alexandru Ivan Greceniuc

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 324 mp, situată pe frontul vestic al străzii Poienarilor, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:

-*funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);

-*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 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 :*

Locuințe, alte utilizări admise: -P.O.T. maxim = 35%;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:-P.O.T. 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 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 posterioare:* 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 i se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

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

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 înțeles urban se vor amplasa în 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.

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

Prin PUD se studiază parcela nr. cad. 270153, pe care există fond construit (nr. cad. 270153-C1) - propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+E.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală sudică* : pe limita de proprietate (garaj auto, Hmax 2.80m);
- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 9,54 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: 3 m - locuința, pe limita de proprietate - garajul auto;
- *accesul auto și pietonal*: se menține accesul existent din str. Poienarilor;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj auto);
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Poienarilor;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.11.2022 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.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. 150 din 20.01.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou arh. ~~Anđreea Mureșan~~

Red. Șef. arh. ~~Camelia Găzi~~

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 7630126 din 05.01.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.01.2023



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.primariaclužnapoca.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. 34 din 13.03.2023.

pentru *Modificare și completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 273 din 21.12.2022*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 273 din 21.12.2022 emis pentru

P.U.D. - Construire locuință unifamilială – P+E și amenajări exterioare, str. Poienarilor nr. 4 în sensul:

- *accesul auto și pietonal: din str. Poienarilor;*

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT SEF
DANIEL POP

Red., 2 ex., arh. Camelia Găz

PLAN URBANISTIC DE DETALIU REGLEMENTARI URBANISTICE

Proprietate privata: Miszti Alexandru si Miszti Eva
Nr. C.F. 270153
Nr. C.A.D. 270153
S teren totala: 324 mp
Adresa: Str. Poienarilor, nr. 4, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

UTR RrM3
Nr. Cad. 313060

Limita UTR

Nr. Cad. 266376

UTR Lip

Terasa inchisa P

Cladire vecina D+P+M

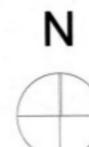
Cladire vecina P

Nr. Cad. 266376

Cladire P+M

Nr. Cad. 266376

Str. Poienarilor



MOIGRADEAN DORINA-TEODORA

Digitally signed by MOIGRADEAN DORINA-TEODORA
Date: 2022.02.28 12:15:27 +02'00'

Beneficiari: MISZTI ALEXANDRU și MISZTI EVA-ILDIKO

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C1 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE

Amplasament: Str. Poienarilor, nr. 4, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Beneficiar: Miszti Alexandru si Miszti Eva
Nr C.A.D. 270153 nr. C. F. 270153

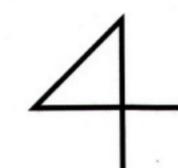
UTR Lip - Conform PUG Cluj-Napoca

LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCEL DE TIP PERIFERIC

POT max = 35%
CUT max = 0.9

LEGENDA

- cladirea studiată
- cladiri vecinate
- spatiu verde incinta
- arbori propusi
- limita terenului studiat
- punct gospodaresc
- drum de acces (str. Poienarilor)
- rigole colectare apa pluviala
- circulatie pietonala publica
- acces pietonal existent
- canalizare
- stalp iluminat



Atestare Formata Design Cabinet SRL
https://www.facebook.com/interiorformata

ECHIPA DE PROIECTARE

- arh.urb. Alexandru Ivan Grecentuc
- arh. Tiberiu Vlad Bucur
- arh. Tirziu Sergiu Marian
- SEF PROIECT
- arh.urb. Alexandru Ivan Grecentuc

Proiect nr. 01/2022
Faza: PUD
Scara: 1:200
Data: MAI 2022
Plansa nr. A07.3A

REGLEMENTARI URBANISTICE

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau integral, decat cu acordul scris al Design Cabinet si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C1 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE

ADRESA INVESTITIEI
Str. Poienarilor, nr. 4, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR
Miszti Alexandru si Miszti Eva
str. Dealul Fanatelor, nr. 22B, Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

INDICI URBANISTICI

S TEREN DIN ACTE	324 mp	
S CONSTRUITA EXISTENTA	65.14 mp	
S CONSTRUITA PROPU SA TOTALA - proiectie la sol	113.40 mp	
S CONSTRUITA DESFASURATA PROPU SA TOTALA (pt calcul CUT)	178.60 mp	
P.O.T. - PROPUS	35.00%	
C.U.T. - PROPUS	0.55	
S UTILA TOTALA PROPU SA	141.28 mp	
REGIM DE INALTIME PROPUS	P/P+1	
NR. PARCARI	2	
CATEGORIA DE IMPORTANTA	C	
CLASA DE IMPORTANTA	III	
Grad de rezistenta la foc - II / Zona seismica de calcul F		
BILANT TERITORIAL	mp	%
S TEREN CONSTRUIBIL DIN ACTE	324 mp	100.00
S CONSTRUITA PROPU SA (amprenta la sol)	113.40 mp	35.00%
S TERASA NEACOPERITA	24.15 mp	7.45%
S CIRCULATII PIETONALE	22.86 mp	7.05%
S PLATFORMA CIRCULATII AUTO	21.06 mp	6.50%
S SPATIU VERDE PROPUS	142.53 mp	44.00%

Breviar de calcul indici POT si CUT:

$$POT = \frac{\text{suprafata construita (amprenta la sol a cladirii)}}{\text{suprafata parcelei/terenului}} \times 100 = \frac{113.40}{324} \times 100 = 35.00\%$$

$$CUT = \frac{\text{suprafata construita desfasurata a tuturor planseelor}}{\text{suprafata parcelei/terenului}} = \frac{178.60}{324} = 0.55$$

P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E și amenajări exterioare
str. Poienarilor nr. 4
Nr. 29531/12.01.2023
(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** : MISZTI ALEXANDRU și MISZTI EVA-ILDIKO
- **Proiectant** : S.C. DESIGN KABINET S.R.L.-D.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 851455/08.11.2022

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 locuință unifamilială P+E și amenajări exterioare - str. Poienarilor nr. 4

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

- **Certificat de urbanism nr. 150/20.01.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 273/21.12.2022**

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. 851455/08.11.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.06.2022

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 25.11.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Ziua de Cluj din 27.06.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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 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 25.11.2022 - ora 10:30

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 fost notificați :

- Nemeș Sabina, Nemeș Lidia, Nemeș Aurelia –
- Opre Vasile și Opre Marioara -
- Rafai Eugen –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 25.11.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor 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

