

138/29.08.2018

1-9 p.

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**construire locuințe familiale – str. Valea Chintăului**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extra ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - construire locuințe familiale – str. Valea Chintăului – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 348825 din 09.08.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe familiale – str. Valea Chintăului, beneficiar: Porumb Ioan și Porumb Adriana;

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr.659 din 17.07.2018, 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;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1 -** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - construire locuințe familiale – str. Valea Chintăului, beneficiar Porumb Ioan și Porumb Adriana, întocmit în scopul stabilirii de reglementări urbanistice, după cum urmează:

**U.T.R – Liu = Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

-*funcțiune predominantă:* locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe parcelar de tip urban

-*regim de construire:* izolat, cuplat;

-*înălțimea maximă admisă:* (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

Hcornișă= max.8m, Hcoamă= max.12m

-*indici urbanistici* : P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9;

-*retragere min. față de aliniament* : 3 m față de strada Valea Chintăului regularizată conform PUG

-*retragerea minimă față de limitele laterale* : 3 m;

-*retragerea minimă față de limitele posterioare* : 6 m;

-*circulațiile, accesele:* din str. Valea Chintăului;

-*staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei;

-*echiparea tehnico-edilitară:* prezentă la str. Valea Chintăului.

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

**Art. 2-** Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017.)

**Art. 3 -** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

**Art. 4 -** 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 Zonal**  
**construire locuințe familiale – str. Valea Chintăului**

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 *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată* și a Planului Urbanistic Zonal - construire locuințe familiale – str. Valea Chintăului, în întocmit în scopul stabilirii reglementări urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de C.R.B.A. - Cristian Rus BIA la comanda beneficiarilor: Porumb Ioan și Porumb Adriana. Terenul care face obiectul studiului, în suprafață de aprox. 0.53 ha, este delimitat de str. Valea Chintăului în partea de sud-vest, strada de acces la ansamblul rezidențial Terra Gardens în partea de nord-vest, pârâul Valca Chintăului în partea de nord-est și parcele cu fond construit în partea de sud-est.

*Expunere de motive privind aprobarea P.U.Z.*

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform PUG 1999 în U.T.R. I.2- subzona locuințelor situate pe versanți slabi construiți cu regim de construire izolat și având înălțimea maximă de P+M, iar conform P.U.G 2014 în U.T.R. U.I.ii - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban. Prin P.U.G se propune o zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Prin prezentul P.U.Z nu se solicită derogări de la Regulament, ci se stabilesc reglementări specifice în concordanță cu prevederile Planului urbanistic general.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 659 din 17.07.2018.

**U.T.R – I.ii = Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban**

-*funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe parcellar de tip urban

-*regim de construire*: izolat, cuplat;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R;

Heornişă= max.8m, Heoamă= max.12m

-*indici urbanistici* : P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9;

-*retragere min. față de aliniament* : 3 m față de strada Valea Chintăului regularizată conform PUG

-*retragerea minimă față de limitele laterale* : 3 m;

-*retragerea minimă față de limitele posterioare* : 6 m;

-*circulațiile, accesele*: din str. Valea Chintăului;

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;

-*echiparea tehnico-edilitară*: prezentă la str. Valea Chintăului.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017.)

Ținând cont de natura investițiilor propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ CIM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru construirea și amenajarea zonei și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea zonei propusă prin PUG -2014, fiind în caracterul acesteia, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Red. lex, arh. Adina Moldan

**VIZAT**  
DIRECȚIA JURIDICĂ  
Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Data: 20. AUG. 2018

Semnătura:



Șef Birou,  
Arh. Andreea Muresan





ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT-ȘEF  
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216



Ca urmare a cererii adresate de **Porumb Ioan**, cu domiciliul în județul Cluj Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 184237/43 din 12.4.2017, 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. 659 AVIZ din 17.07.2018

pentru P.U.Z. construire locuințe familiale – str. Valea Chintăului

generat de imobilele cu nr. Cad. 305800, nr.cad. 319384, nr. Cad. 278706, nr. Cad. 323114, nr. Topo 19146

Inițiator: **Porumb Ioan**

Proiectant: C.R.B.A. - Cristian Rus BIA

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Eugen Cristian I. Rus

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z. : teren în suprafață de aprox. 0.53 ha, delimitat de str. Valca Chintăului în partea de sud-vest, strada de acces la ansamblul rezidențial Terra Gardens în partea de nord-vest, pâraul Valea Chintăului în partea de nord-est și parcele cu fond construit în partea de sud-est.

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

- *UTR ULin - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

- *funcțiune predominantă:* Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri

- *regim de construire:* izolat, cuplat, înșiruit, covor.

- *înălțimea maximă admisă:* 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 (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 retras, 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. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S) P M, respectiv două niveluri supraterran

-*indicii urbanistici* : POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

-*retragere min. față de aliniament* : Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădiniță etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

-*retragere min. față de limitele laterale* :

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m

(c) 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, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate

(d) 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 2,8 m PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR ULIU

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare* : iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

### **Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse**

-**U.T.R – Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

-*funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe parcelar de tip urban

-*regim de construire*: izolat, cuplat;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;

$H_{comișă} = \max. 8m, H_{coamă} = \max. 12m$

-*indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0,9;

-*retragere min. față de aliniament* : 3 m față de strada Valea Chintăului regularizată conform PUG

-*retragerea minimă față de limitele laterale* : 3 m;

-*retragerea minimă față de limitele posterioare* : 6 m;

-*circulațiile, accesele*: din str. Valea Chintăului;

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;

-*echiparea tehnico-edilitară*: prezentă la str. Valea Chintăului

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2018, s-a emis avizul favorabil pentru Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.



Conform Planșei de Reglementări Urbanistice, aferent PUG 2014, **servitutea de utilitate publică propusă prin PUG**, reglementată la profil tip III C – 18 m, grevază parcelele studiate pe limita spre str. Valea Chintăuța.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z., 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.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 3209 din 30.06.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane  
Arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 273925 din 19.07.2018  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.07.2018





P.U.Z. de - Construire locuințe familiale  
str. Valea Chintăului f.n.  
Nr. 348825/20.07.2018  
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : PORUMB IOAN și PORUMB ADRIANA
- **Proiectant** : C.R.B.A. - Cristian Rus BIA

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 184237/12.04.2018

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 ZONAL – P.U.Z. de - Construire locuințe familiale - str. Valea Chintăului f.n.

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

- Certificat de urbanism nr. 3209/30.06.2017
- Aviz de oportunitate nr. 1130/05.12.2017
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 659/17.07.2018

**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. 184237/12.04.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.07.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. I au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice

- Plan încadrare în zonă
- Foto cu panourile amplasate pe teren
- Memoriu nontechnic
- Aviz de Oportunitate nr. 1130/05.12.2017

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 14.06.2018.

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul „România Liberă” din 13.04.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 14.06.2018, ora 9.

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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 14.06.2018, ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Bud Gheorghe –
- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa –;
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

Au fost amplasate pe teren un panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 14.06.2018, ora 9.

La dezbaterea din 14.06.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali: Daniel Nistor. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Rus.

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

8



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**



**Director executiv ,**

**Corina Ciuban**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**

