

1-7 p.

7/19.10.2018

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Construire locuință unifamilială, S+P+1E – str. Spătarul Milescu nr. 2**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință unifamilială, str. Spătarul Milescu nr. 2 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul Nr. 408554 din 11.09.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială, str. Spătarul Milescu nr. 2 beneficiari: Otravă Ioan-Daniel și Otravă Aurelia;

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 698 din 27.07.2018, 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 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. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. e, 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 de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+1E – str. Spătarul Milescu nr. 2, beneficiari: Otravă Ioan-Daniel și Otravă Aurelia, pe o parcelă proprietate privată.  
Documentația reglementează:
- retragerea față de limita laterală nordică: 1,00m;
  - retragerea față de limita laterală sudică: min. 3,00m;
  - retragerea față de limita posterioară: min. 15,00m;
  - accesul auto și pietonal: din strada Spătarul Milescu;
  - staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locurile de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
  - echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Spătarul Milescu.

**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**

1

**REFERAT**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Construire locuință unifamilială, S+P+1E – str. Spătarul Milescu nr. 2**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile a 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 unifamilială, S-P+1E – str. Spătarul Milescu nr. 2.

Documentația a fost întocmită de S.C. CTB Arhitectura S.R.L., la comanda beneficiarilor Otravă Ioan-Daniel și Otravă Aurelia, pentru construire locuință unifamilială. Propunerea respectă prevederilor PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, conformarea construcției fiind determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Funcțiunea zonei este preponderent de locuire.

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

- retragerea față de limita laterală nordică: 1,00m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 3,00m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 15,00m;
- accesul auto și pietonal: din strada Spătarul Milescu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Spătarul Milescu.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 698 din 27.07.2018.

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 imobilului propus, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

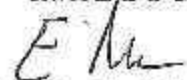
VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 12. OCT. 2018

Semnătura:

2

Primar,  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Otravă Ioan Daniel**, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 216307/2018 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. 698 AVIZ din 27.07.2018

pentru **P.U.D. – Construire locuință unifamilială, str. Spătarul Milescu nr.2**  
generat de imobilul cu nr. cad. 310187

Inițiator: **Otravă Ioan Daniel**

Proiectant: S.C. CTB Arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Ioan Ștefănuț

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă situată pe str. Spătarul Milescu nr.2, delimitată de strada Spătarul Milescu în partea de vest și proprietăți private cu fond construit în partea de est, sud și nord, cu o suprafață de 411 mp.

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

Conform PUG parcela este încadrată în U.T.R. Lip

**UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic.**

-*funcțiune predominantă/ regim de construire:* 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 decorației de tip eclectic a fațadelor principale). Subzone: S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A.

-*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 1,30 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 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.

-*indicele urbanistic :* Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUI maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUI 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 min. față de aliniament :* (a) În situațiile în care există alinieri unitare (această: 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. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) 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 :* Pentru parcelele cu front la stradă de lățime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate în re vecini, clădirile se vor alina, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va încheia frontul). 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. 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. 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 20 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. 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. (b) 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.

-retragere min. față de limitele posterioare : (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. (d) toate construcțiile de pe parcelă 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. Propuse:**

- retragerea față de limita laterală nordică: 1,00m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 3,00m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 15,00m;
- accesul auto și pietonal: din strada Spătarul Milescu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locurile de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Spătarul Milescu.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.07.2018, 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.

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. 322 din 02.02.2018, 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 Mușesan

Redactor în 3 ex.  
inspector arh. Anamaria Pope

4

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



**LEGENDA**

- LIMITE**
- Limite de teren
- Limite de teren
- ACCES**
- ▲ Acces alinaat
- ▲ Acces auto
- CONSTRUCTII**
- ▭ Clădire de locuit
- ▭ Clădire de birouri
- ▭ Clădire de activitate
- AVENAJURI**
- ▭ Drumul catalinilor
- ▭ Alai de circulație subterană
- ▭ Spațiu verde
- ▭ Suprafață asfaltată

NO.	REZERVATIE	STABILIMENT	STABILIMENT	STABILIMENT	STABILIMENT	STABILIMENT	STABILIMENT	STABILIMENT	STABILIMENT
1	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

**INDICI URBANISTICI**

Suprafața terenului = 411 mp  
 Nr. C.F. = 101117

UTR = Lip  
 P.C.U.T. max. admisă = 38%  
 C.U.T. max. admisă = 0.8

A.C. existentă = 0 mp  
 A.C. estimată = 0.03 mp  
 P.O.T. existent = 0.000%  
 C.M.T. existent = 0.00

Nr. locuitori planșeri = 0  
 Regim de înălțime maximă = 0

A.C. propusă = 77.25 mp  
 A.C. estimată = 175.00 mp  
 P.C.U.T. propusă = 20.00%  
 C.U.T. propusă = 0.3  
 Nr. locuitori planșeri = 1  
 Regim de înălțime propusă = 5 P.F.

**PLAN RECONSTRUCȚIE URBANISTICĂ**

Proiectant: **CTBA**

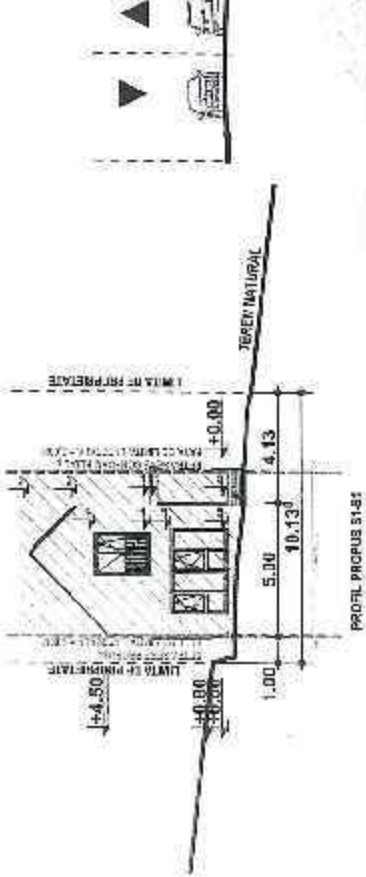
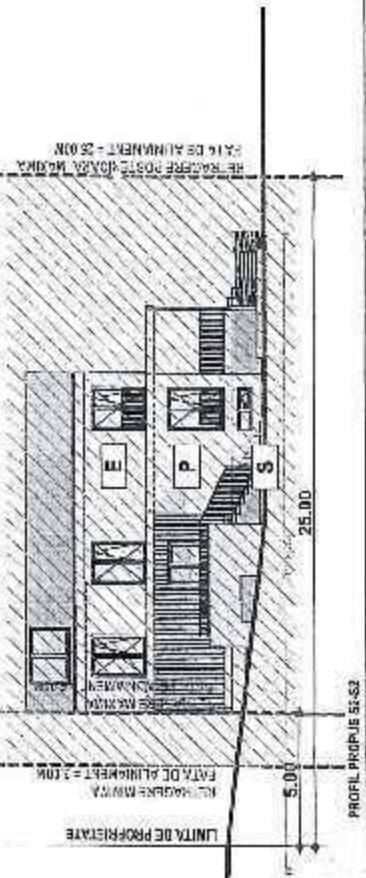
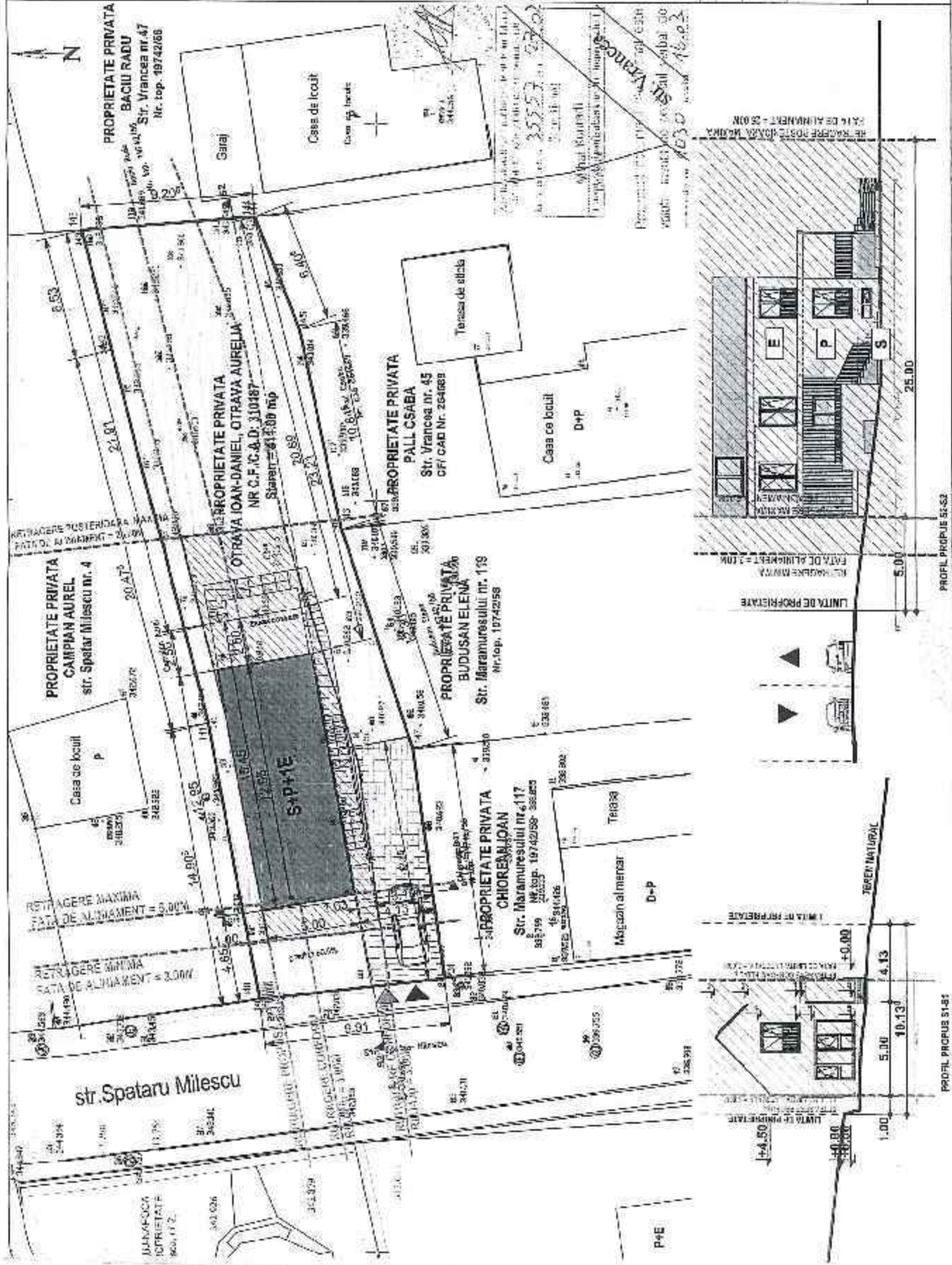
Coordonator proiect: **Arh. Gh. Ch. Tăbăc**

Arhitect: **Arh. Gh. Ch. Tăbăc**

Desenat de: **Arh. Gh. Ch. Tăbăc**

Verificat de: **Arh. Gh. Ch. Tăbăc**

Scara: **1:200**



**CTBA**

Coordonator proiect: **Arh. Gh. Ch. Tăbăc**

Arhitect: **Arh. Gh. Ch. Tăbăc**

Desenat de: **Arh. Gh. Ch. Tăbăc**

Verificat de: **Arh. Gh. Ch. Tăbăc**

Scara: **1:200**

Proiectant: **CTBA**

5

P.U.D. – Construire locuință unifamilială  
str. Spătarul Milescu nr. 2  
Nr. 408554/31.08.2018  
(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** : OTRAVĂ IOAN-DANIEL și OTRAVĂ AURELIA
- **Proiectant** : S.C. CTB Arhitectura S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu  
Documentul de planificare nr. 216307/03.05.2018

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 DE DETALIU – Construire locuință unifamilială – str.  
Spătarul Milescu nr. 2

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

- **Certificat de urbanism nr. 322/02.02.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 698/27.07.2018**

**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.  
216307/03.05.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data  
de 28.03.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-  
vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de  
13.07.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea  
„Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în  
ziarul Făclia din 23.03.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 13.07.2018, 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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în data de 13.07.2018, ora 9.

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 :

- Câmpian Aurel –
- Chiorean Ioan – s
- Budușan Elena –
- Pall Csaba – str. V
- Baci Radu – str.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 13.07.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului 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

Director Executiv,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

7