

1-8 p. 24/24.05.2019

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Extindere și etajare casă unifamilială, D+P+E – str. Viile Nădășel nr.23**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere și etajare casă unifamilială, D+P+E – str. Viile Nădășel nr.23;

Analizând Referatul Nr. 195789 din 02.05.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere și etajare casă unifamilială, D+P+E – str. Viile Nădășel nr.23, beneficiar: Morea Andreea-Mirela;

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 1338 din 7.03.2019, 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 Hotărârile nr. 118/2015, nr. 737/2017 și nr. 579/2018;

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 de Detaliu –Extindere și etajare casă unifamilială, D+P+E – str. Viile Nădășel nr.23, beneficiar: Morea Andreea-Mirela, pe o parcelă proprietate privată;

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. Cad. 318495 pe care există fond construit : corp C1 (locuință unifamilială), corp C2 (grajd cu șură) și corp C3 ( atelier).

- *amplasarea construcțiilor pe parcelă:* se propune extinderea și etajarea corpului C1 ( regim final de înălțime D+P+E) cu menținerea retragerilor existente față de limitele laterale și posterioară, desființare corp C3 și menținere corp C2.

- *accesul auto și pietonal:* din strada Viile Nădășel;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

**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**  
**Extindere și etajare casă unifamilială, D+P+E – str. Viile Nădășel nr.23**

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 – Extindere și etajare casă unifamilială, D+P+E – str. Viile Nădășel nr.23.

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhivision Studio S.R.L., la comanda beneficiarului Morea Andreea-Mirela, pentru construire locuință unifamilială D+P+E, pe o parcelă de teren proprietate privată, în suprafață de 383mp (350mp din acte), situată pe frontul nordic al străzii Viile Nădășel, delimitată de parcelă cu fond construit în partea estică.

Propunerea respectă prevederilor PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse 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:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. Cad. 318495 pe care există fond construit : corp C1 (locuință unifamilială), corp C2 (grajd cu șură) și corp C3 ( atelier).

- *amplasarea construcțiilor pe parcelă:* se propune extinderea și etajarea corpului C1 ( regim final de înălțime D+P+E) cu menținerea retragerilor existente față de limitele laterale și posterioară, desființare corp C3 și menținere corp C2.

- *accesul auto și pietonal:* din strada Viile Nădășel;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locurile de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

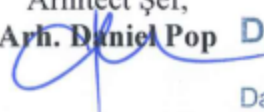
Arhitectul Șef, în baza fundamentății tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 1338 din 7.03.2019.

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



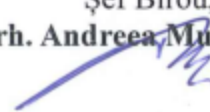
**VIZAT**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ**

Data 20. MAI. 2019

Semnătura:



Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan







PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de **Morea Andreea-Mirela** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 584534/433 din 06.12.2018 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. 1338 **AVIZ** 7 03 2019  
din .....

pentru **P.U.D. – extindere și etajare casă unifamilială - D+P+E str. Viile Nădășel nr.23**  
generat de imobilul cu nr. cad. 318495

Inițiator: Morea Andreea-Mirela

Proiectant: S.C. Arhivision Studio S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adriana A. Matei

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 383mp (350mp din acte), situată pe frontul nordic al străzii Viile Nădășel, delimitată de parcelă cu fond construit în partea estică.

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

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

-*funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime;

*regim de construire*: izolat sau cuplat

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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* : P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-*retragere min. 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 și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-*retragere min. față de limitele laterale* :

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.



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

(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 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. Propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. Cad. 318495 pe care există fond construit : corp C1 (locuință unifamilială), corp C2 (grajd cu șură) și corp C3 ( atelier).

- *amplasarea construcțiilor pe parcelă*: se propune extinderea și etajarea corpului C1 ( regim final de înălțime D+P+E) cu menținerea retragerilor existente față de limitele laterale și posterioară, desființare corp C3 și menținere corp C2.

- *accesul auto și pietonal*: din strada Viile Nădășel;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.02.2019**, 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. 4637 din 26.09.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Sef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

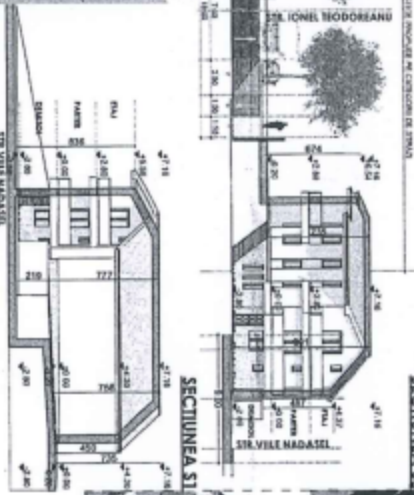
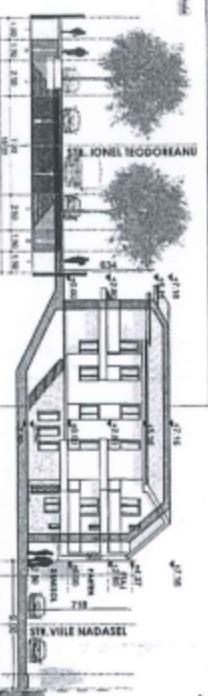
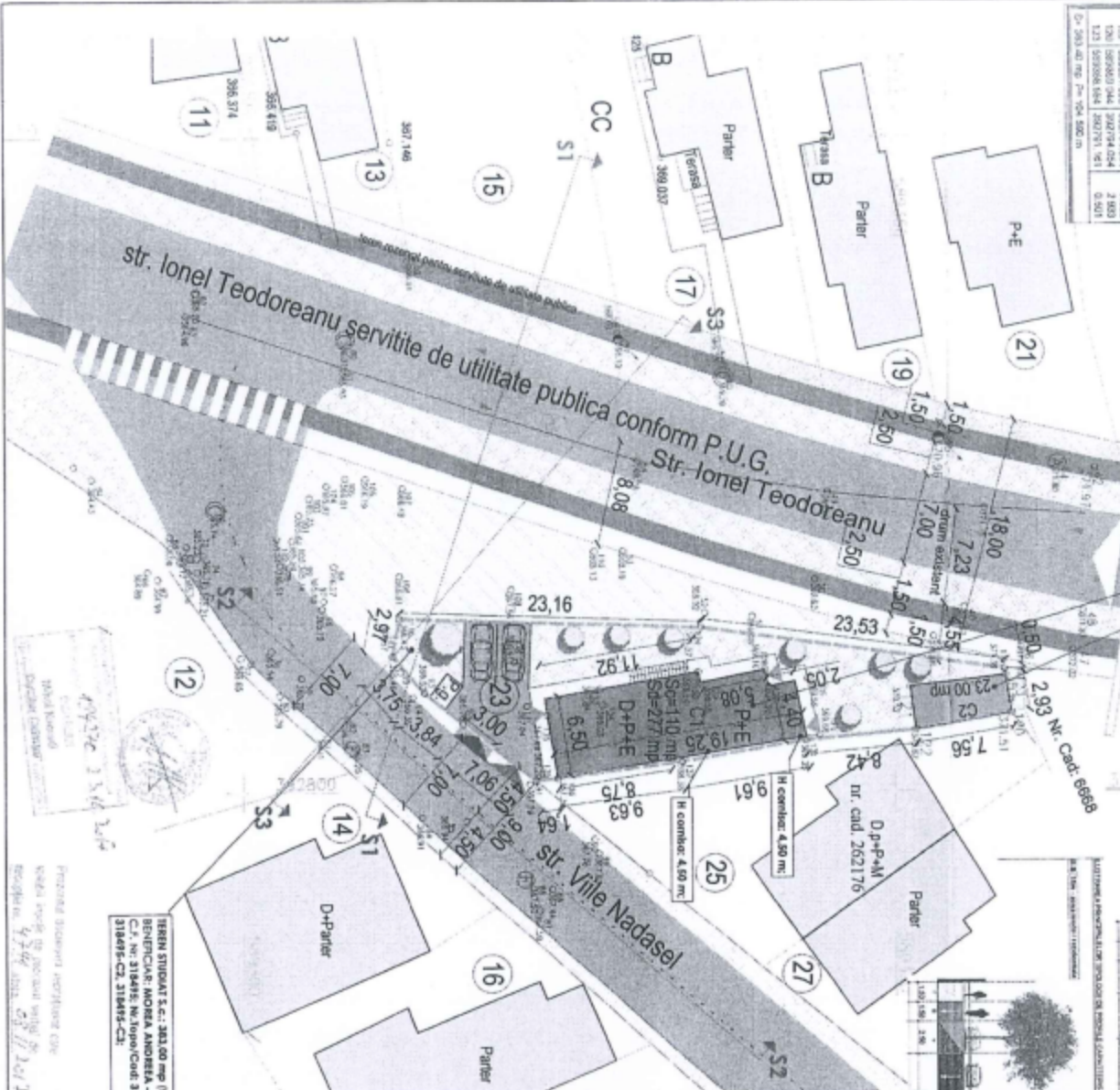
Red., 3ex. Arh. Anamaria Popa  
inspector, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei conform Chitanței nr. 3533037 din 03.04.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 03.04.2019.



№	Coordonate (x1; y1)	Suprafata	Clasificarea	Valoare
11	396 574	23,50	P+E	23,50
12	396 574	23,50	P+E	23,50
13	396 574	23,50	P+E	23,50
14	396 574	23,50	P+E	23,50
15	396 574	23,50	P+E	23,50
16	396 574	23,50	P+E	23,50
17	396 574	23,50	P+E	23,50
18	396 574	23,50	P+E	23,50
19	396 574	23,50	P+E	23,50
20	396 574	23,50	P+E	23,50
21	396 574	23,50	P+E	23,50
22	396 574	23,50	P+E	23,50
23	396 574	23,50	P+E	23,50
24	396 574	23,50	P+E	23,50
25	396 574	23,50	P+E	23,50
26	396 574	23,50	P+E	23,50
27	396 574	23,50	P+E	23,50

**Profil tip M.B. - 18m**



**LEGENDA:**

- Amplasament studiul - 383,00 mp conform C.F. 318495;
- Limite parcela
- Construcții existente
- Construcție propusă CI - Demolul parter+P+E
- Central Subsol:
- CI - Inelul existent si amenajat pe parcela studiată (S.c.: 23,00 mp)
- Spatii verzi amenajate
- Termin. meublantat
- Trotuar, alei, patinoara propuse
- Termin noi rezervati pentru parcare PLO
- Chislaletii auto, stati
- Acces subteran (3,00m)
- Acces pietonal
- Acces pietonal inelul propus
- Acces pietonal propus: 2 locuri
- Pond. gospodarske
- Comuta Danaresi:

**INDICATORI URBANISTICI PROPOSI**

Tipul	Valoare	Observatii
Intensivitate constructivă	100%	
Numar locatii de parcare este	20	60% din teren
Suprafata teren	383,00	
Suprafata de constructii	38,30	10%
Densitate de constructii	10%	
Suprafata teren	383,00	
Suprafata de constructii	38,30	10%
Densitate de constructii	10%	

**EXISTENTE:**

Tipul	Valoare	Observatii
Intensivitate constructivă	100%	
Numar locatii de parcare este	20	60% din teren
Suprafata teren	383,00	
Suprafata de constructii	38,30	10%
Densitate de constructii	10%	

**PROPOSI:**

Tipul	Valoare	Observatii
Intensivitate constructivă	100%	
Numar locatii de parcare este	20	60% din teren
Suprafata teren	383,00	
Suprafata de constructii	38,30	10%
Densitate de constructii	10%	

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

Tipul	Valoare	Observatii
Intensivitate constructivă	100%	
Numar locatii de parcare este	20	60% din teren
Suprafata teren	383,00	
Suprafata de constructii	38,30	10%
Densitate de constructii	10%	

**ARHITECTURA STUDIU S.R.L.**

CADASTRU SI PLANIFICARE

PROIECT SI DETALIARI CADASTRALE SI PLANIFICARE

PROIECT SI DETALIARI CADASTRALE SI PLANIFICARE

PROIECT SI DETALIARI CADASTRALE SI PLANIFICARE

PROIECT SI DETALIARI CADASTRALE SI PLANIFICARE



**P.U.D. – Extindere și etajare casă unifamilială D+P+E**  
**str. Viile Nădășel nr. 23**  
Nr. 195789/08.04.2019  
(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** : MOREA ANDREEA-MIRELA
- **Proiectant** : S.C. ARHIVISION STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 584534/06.12.2018

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 – Extindere și etajare casă unifamilială D+P+E – str. Viile Nădășel nr. 23

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

- **Certificat de urbanism nr. 4637/26.09.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1338/07.03.2019**

**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. 584534/06.12.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.08.2018

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 următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

6

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 12.02.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 Piața de la A la Z din 28.11.2017-04.12.2017

Dezbaterile publice au 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 ordinii 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 :

- Szalai Martin – str. Viile Nădășel nr. 11
- Rus Raul Adrian – str. Viile Nădășel nr. 12
- Chiorean Florin – str. Viile Nădășel nr. 13
- Nuț Teodor – str. Viile Nădășel nr. 14
- Chiorean Florin – str. Viile Nădășel nr. 15
- Pop Vasile – str. Viile Nădășel nr. 16
- Gocan Paul – str. Viile Nădășel nr. 17
- Pop Ilarie – str. Viile Nădășel nr. 19
- Sîngeorzan Grigore – str. Viile Nădășel nr. 21
- Rusu Andrei – str. Viile Nădășel nr. 25
- Szalai Martin – str. Ionel Teodoreanu nr. 1

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 12.02.2019 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.

7

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

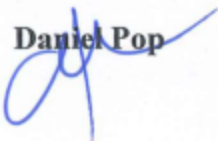
Nu s-au înregistrat sesizări.

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**

