

1-9 p.

20/27.11.2020

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P, str. Cetinei nr. 24

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire  
locuință unifamilială, P, str. Cetinei nr. 24 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 571765/1/18.11.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca,  
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 571915 din 18.11.2020 al Direcției Generale de Urbanism  
și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire  
locuință unifamilială, P, str. Cetinei nr. 24, beneficiari: Rus Sebastian Ion și Rus Alina Olivia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 55 din 5.03.2020 și avizele organismelor teritoriale  
interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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;

Reținând declarația autenticată sub nr. 892 din 29.05.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 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, str. Cetinei nr.  
24, beneficiari: Rus Sebastian Ion și Rus Alina Olivia, pe o parcelă proprietate privată, nr.  
cad. 333249.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita laterală estică: min. 7 m;
- retragerea față de limita sudică: min. 2 m;
- circulații și accese: din str. Cetinei;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, loc de parcare amenajat la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

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

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.D. – Construire locuință unifamilială P, str. Cetinei nr. 24**

Prin Cererea nr. 291014/433/2020, Rus Sebastian Ion și Rus Alina Olivia solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D - Construire locuință unifamilială, P, str. Cetinei nr. 24.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 435 m este situată la sud de str. Cetinei, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu), fiind delimitată de parcelă cu fond construit în partea vestică și parcele libere de construcții în partea sudică și estică. Strada de acces este echipată edilitar complet și realizată la strat de uzură.

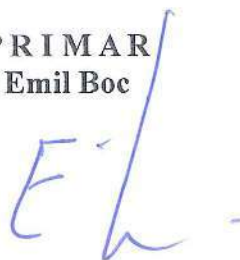
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban. Întrucât parcela nu respectă cumulativ prevederile art. 4 - Caracteristicile parcelelor, a regulamentului de urbanism, s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic de detaliu anterior emiterii autorizației de construire.

Prin P.U.D. se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D- Construire locuință unifamilială P, str. Cetinei nr. 24.

PRIMAR  
Emil Boc



Nr. 571915 din 18.11.2020

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P,  
str. Cetinei nr. 24

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 571765/1/18.11.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială P, str. Cetinei nr. 24;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Cererea nr. 291014/433/2020, Rus Sebastian Ion și Rus Alina Olivia solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P, str. Cetinei nr. 24.

Documentația a fost întocmită de S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L, la comanda beneficiarilor: Rus Sebastian Ion și Rus Alina Olivia pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 333249.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 435 m este situată la sud de str. Cetinei, este delimitată de parcelă cu fond construit în partea vestică, de UTR Uliu în partea estică și de UTR TR în partea sudică.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Întrucât parcela nu respectă cumulativ prevederile art. 4 - Caracteristicile parcelelor, a regulamentului de urbanism, s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic de detaliu anterior emiterii autorizației de construire.

#### Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita laterală estică: min. 7 m;
- retragerea față de limita sudică: min. 2 m;
- circulații și accese: din str. Cetinei;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, loc de parcare amenajat la sol;
- echiparea tehnico-edililară: completă în zonă;

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 55 din 5.03.2020.

Avizul Arhitectului Șef conține condiția ca la faza de aprobarea a documentației să se prezinte o declarație notarială pe propria răspundere din partea proprietarilor privind asumarea dezavantajelor amplasării locuinței în vecinătatea traseului centurii metropolitane avizat CNAIR. Menționăm că P.U.D-ul are la baza Certificatul de urbanism nr. 120/9.01.2020.

Ulterior emiterii certificatului de urbanism, s-a stabilit varianta finală a traseului centurii metropolitane, astfel proprietarii au fost înștiințați de la faza de avizare a documentației de vecinătatea centurii. Aceștia au ales însă să continue demersurile de realizare a locuinței, iar prin declarația autenticată sub nr. 892 din 29.05.2020, d-l Rus Sebastian Ion și dna Rus Alina Olivia își asumă dezavantajele locuirii în zona din vecinătatea viitoarei centuri metropolitane a orașului.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 120 din 09.01.2019 (valabil până în 09.01.2021), precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P, str. Cetinei nr. 24.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniela Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

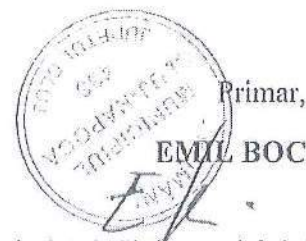
Red. lex. Arh. Adriana Moldan

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

19.11.2020

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Rus Sebastian Ion cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 434993/433/2019 completat cu nr. 657614/433/2019, 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:

AVIZ  
Nr. ... din ... 03 2020

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P,  
str. Cetinei nr. 24

generat de imobilul cu nr. cad. 333249

Inițiator: Rus Sebastian Ion

Proiectant: SC Scripcariu Birou de Arhitectură SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 435 m este situată la sud de str. Cetinei, este delimitată de parcelă cu fond construit în partea vestică, de UTR Uliu în partea estică și de UTR TR în partea sudică.

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

##### **- UTR Liu - 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 deschiderea 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:* deschis

*-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+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:* Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9

*-retragere min. față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri 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 alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la 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 min. față de limitele laterale:* a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă

de 3 m. b) 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 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. 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.

#### Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita laterală estică:* min. 7 m;
- *retragerea față de limita sudică:* min. 2 m
- *circulații și accese:* din str. Cetinei
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, loc de parcare amenajat la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.12.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu. La faza de apobarea a documentației se va prezenta o declarație notarială pe propria răspundere din partea proprietarilor privind asumarea dezavantajelor amplasării locuinței în vecinătatea traseului centurii metropolitane avizat CNAIR.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 120 din 09.01.2019 (valabil până în 09.01.2021) emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT SEE  
DANIEL POP

Șef birou, arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan,

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



**P.U.D. – Construire locuință unifamilială P**  
**str. Cetinei nr. 24**  
**Nr. 291014/19.06.2020**  
**(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** : RUS SEBASTIAN-ION și RUS ALINA-OLIVIA
- **Proiectant** : S.C. SCRPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 434993/27.08.2019

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 unifamilială P – str. Cetinei nr. 24**

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

- **Certificat de urbanism nr. 120/09.01.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 55/05.03.2020**

**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. 434993/27.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 05.03.2020

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

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe



Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 04.04.2019

Dezbaterea lucrării a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 Siclă în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 :

- Feher Paul –
- Done Liviu și Done Delia-Sanda –
- Nicoară Lina –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

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

