

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Măceșului nr. 58D**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Măceșului nr. 58D - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 548506/1/25.10.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 548659 din 25.10.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Măceșului nr. 58D, beneficiar: Vasile Tudor Andrei;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 791 din 19.08.2019 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 ale Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Măceșului nr. 58D, beneficiar: Vasile Tudor Andrei, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 308377.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: un m;
- retragerea față de limita laterală vestică: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: 15 m;
- accesul auto și pietonal: din alee de interes ce se desprinde din strada Măceșului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de garare, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Până la recepția lucrărilor, aleea de acces, de la strada Măceșului și până la parcela studiată prin P.U.D., va fi realizată la strat de uzură și va fi echipată edilitar.

**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





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 **VASILE TUDOR-ANDREI**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, Calea Mănăstur, nr.74, bl.E3, ap.35 înregistrată sub nr. **143500/433/2019** conex cu nr.111147/433/2019 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:

Nr. ... **791** AVIZ ... din **19.08.2019**

pentru **P.U.D – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Măceșului, nr.58D**  
generat de imobilul cu nr. cadastral 308377

Inițiator: **VASILE TUDOR-ANDREI**

Proiectant: **S.C. CASACITA BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristina Ungur

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 491 mp, situată în vecinătatea vestică a străzii Măceșului, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, sudică și estică și alee de acces în partea nordică, ce face legătura cu strada Măceșului.

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

Conform PUG parcela este încadrat în UTR Liu.

**UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.**

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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*: izolat

-*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*: POT maxim = 35% și CUT 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament. 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*: 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.



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



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

- *retragerea față de limita laterală estică* : 1 m.
- *retragerea față de limita laterală vestică* : 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: 15 m;
- *accesul auto și pietonal*: din alee de interes ce se desprinde din strada Măceșului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de garare, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **30.05.2019**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu următoarele condiții:

- *anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, se va realiza la strat de uzură și echipa edilitară aleea de acces, de la str. Măceșului și până la parcela studiată prin P.U.D.*

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

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea avizul nr.537/20.06.2019, corectat în baza cererii nr.370493/43/18.07.2019.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.2389 din 13.06.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Inspector specialitate,  
**Arh.Exp.Ligia Subțirică**

Șef birou Strategii urbane  
**Arh. Andreea Mureșan**

Red., 3ex. Arh. Carmen-Emilia Coțofan  
inspector, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3719086 din 28.08.2019.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

**Calculul suprafeții**

Mun. Cluj-Napoca, str. Măceșului, nr. 58D  
L-34-48-C-c-2-II

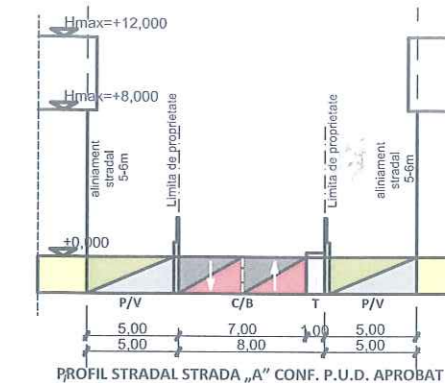
Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
201	583653.530	393544.440	14.63
202	583650.780	393558.810	33.78
203	583617.640	393552.290	14.41
204	583620.280	393538.120	2.09
205	583622.330	393538.520	2.09

**S=491 mp**

**PLAN TOPOGRAFIC**

(intravilan)  
scara: 1:200

Aris Coroian  
Str. Macesului nr. 56D  
tel. 0752177264



- LEGENDA:**
- Limită proprietate teren studiat - benef. TUDOR VASILE
  - Construcție propusă S+P+E funct. Locuinta unifamiliala
  - Construcții existente vecine funct. Locuinte unifamiliale
  - Terasă
  - Trotuare
  - Platformă betonată loc parcare incinta
  - Spațiu verde amenajat
  - Împrejmuire
  - Punct gospodaresc
  - Acces pietonal
  - Acces auto

**INDICATORI PLAN SITUATIE**

U.T.R. cf. P.U.G.- Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban  
 POT maxim = 35%  
 CUT maxim = 0,9  
 Hcornisa maxim = 8 m  
 Hcoama maxim = 12 m

S teren	491,00 mp
S construcție existentă	- mp
S construcție propusă	125,00 mp
S desfasurata: existent	- mp
S desfasurata: propus	250,00 mp
S utila: existent	- mp
S utila: propus	183,20 mp
POT : existent	-
POT : propus	25,45%
Regim de inaltime : existent	-
Regim de inaltime : propus	S+P+E
Nr. locuinte individ./ colective : existente	-
Nr. locuinte individ./ colective : propuse	-
Nr. de apartamente : existente	-
Nr. de apartamente : propuse	-
Nr. locuri parcare auto incinta : existente	-
Nr. locuri parcare auto incinta : propuse	-
Nr. garaje auto incinta : existente	-
Nr. garaje auto incinta : propuse	-
<b>Bilant teritorial - spatii verzi, trotuare</b>	
Spatii verzi	283,60 mp - 57,76%
Trotuare	43,20 mp - 8,80%
Platforme auto pj	21,20 mp - 4,32%
Platforme gospodaresti	2,00 mp - 0,41%
Terasa	16,00 mp - 3,26%
Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (Trotuarul de protectie al cladirii)	6,95 m
Inaltimea maxima la coama propusa	10,25 m
CUT : existent	-
CUT : propus	0,5
Categoria de importanta a lucrării	"D"
Zona seismica	"F"

- RETRAGERI:**
- Aliniament stradal 6 m
  - Retragere laterală 3 m
  - Retragere laterală 1,05 m
  - Retragere posterioară 15,15 m



Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
 Nr. de înregistrare: 194/114 data: 23.10.2018  
 Recepționat  
 Mihai Konradi  
 Consilier Cadastru

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4941 data 12.11.2018

Intocmit:  
ing. Buzeo Eugen-Cosmin



Stefan Hosu  
Str Macesului nr 58E  
tel 0745322463

583.620 — limita de proprietate  
— curbe de nivel echidstanta 0.20 m

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Sistem de cote: Marea Neagra 1975  
 Data: Aprilie 2018  
 Intocmit: ing. Buzeo Eugen-Cosmin

P+E+M  
Dan Husariu  
Str Macesului nr .....  
tel 0723250722

Nr. cad. 22244



Arh. urbanist	arh. CRISTIANA UNGUR	VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚĂ	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
<b>S.C. CASACITA BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.</b> C.U.I. 15223191 J12/403/2003 Tel : 0264-428207/Mob. 0745892143 / 0745975797 Str. Târnița nr. 5 ap. 26 Cluj-Napoca email : casacita_birou@yahoo.com						Beneficiar : <b>VASILE TUDOR</b> CALEA MĂNĂȘTUR NR.74, BL. E3, AP. NR.35, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ	Proiect nr. <b>04/2018</b>
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara :	Titlu proiect :		Faza :	
ȘEF PROIECT	arh. CÂRCOANĂ ELENA		1:200	LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJM. LA FRONT STRADAL, AMENAJ. EXT. BRANȘ. UTIL.		P.U.D.	
PROIECTAT	arh. CHEVEREȘAN SORAN		Data :	Titlu planșă :		Planșa nr.	
DESENAT	arh. CHEVEREȘAN SORAN		11/2018	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		A02	



Stefan Rodica PARCOARĂ

CATEGORIA DE IMPORTANTĂ "D"

P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E  
str. Măceșului nr. 58D  
Nr. 492635/26.09.2019  
(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** : VASILE TUDOR ANDREI
- **Proiectant** : S.C. CASACITA BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 143500/13.03.2019

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 S+P+E – str. Măceșului nr. 58D

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

- **Certificat de urbanism nr. 2389/13.06.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 791/19.08.2019**

**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. 143500/13.03.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.03.2019

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 30.05.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.05.2019 - ora 16:15.

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 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 30.05.2019 - ora 16:15.

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 :

- Coroian Aris – str. Măceșului nr. 56D
- Onaca Marius – str. Măceșului nr. 58C
- Hosu Ștefan – str. Măceșului nr. 58E
- Husariu Dan – str. Măceșului nr. 60B

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 30.05.2019 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.

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



9