

1-90.

60/10.12.2018

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –  
construire locuință unifamilială P+E str. Alexandru Odobescu nr. 9-11.

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

Examinând proiectul de hotărârcă privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+E, str. Alexandru Odobescu nr. 9-11 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 458948 din 14.11.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință familială P-E, beneficiar: Rădean Ana;

Având în vedere Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 727 din 6.08.2018, 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 înțând 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 și nr. 737/2017;

Potrivit dispozițiunilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRÂSTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+E, str. Alexandru Odobescu nr. 9-11, beneficiară Rădean Ana, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita laterală sud-vestică: 3 m;
- retragerea minimă față de limita posteroară: 6 m;
- retragerea minimă față de construcția existentă: 6 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Alexandru Odobescu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG.
- echiparea tehnico-edilitară: existență pe parcelă.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încreștează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Stefan Tareca

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

E. Boc

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –  
Construire locuință unifamilială P+E str. Alexandru Odobescu nr. 9-11

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și 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 P+E, str. Alexandru Odobescu nr. 9-11.

Documentația a fost întocmită de S.C. ALTAFORMA S.R.L. la comanda beneficiarei Rădean Ana pentru construirea unei locuințe unifamiliale P+E, pe o parcelă de teren proprietatea privată. Propunerea respectă prevederile P.U.G. aprobate prin Hotărârca nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR – Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Pe parcelă există fond construit, o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+2E, conform Cl. nr. 279291.

Planul urbanistic de detaliu pentru „Construire locuință unifamilială P+E” reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențieră modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism aferent UTR Lip, respectiv:

- retragerea minimă față de limita laterală sud-estică: 3 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;
- retragerea minimă față de construcția existentă: 6 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Alexandru Odobescu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG.
- echiparea tehnico-edilitară: existență pe parcelă.

Arhitectul șef în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul Arhitectului șef nr. 727 din 6.08.2018.

Documentația este structurală 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 construirea locuinței unifamiliale P+E, susținem aprobarea documentației.

Arhitect șef,  
Arh. Daniel Pop

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Şef Birou,  
Arh. Andreea Mureşan

VIZAT  
DIRECTIE JURIDICA

Data 07. DEC. 2018

Semnătura



Ca urmare a cererii adresate de Rădean Ana, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 108032/43 din 27.02.2018, 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:

**AVIZ**  
Nr. 727 din 08.03.2018

**pentru P.U.D – Construire locuință unifamilială, str. Alexandru Odobescu nr. 9-11**

generat de imobilul cu Carte Funciară nr. 279291 a municipiului Cluj-Napoca, nr. topo 7882/2/2/1/2,

Inițiator: RĂDEAN ANA,

Proiectant: S.C. ALTAFORMA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioana Cristina Sin,

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 1298 mp situată în zona adjacente străzii Alexandru Odobescu, delimitată de parcele cu fond construit pe latura sudică, estică și nordică.

**Prevederi P.U.G - R.I.U aprobată anterior :**

- *UTR Lip* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelur de tip periferic.

*funcțiune predominantă/ regim de construire:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau varianță rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafață 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 situată 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 dedicale, 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 1,80 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 presecutărilor: 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: 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 corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în întregul urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / Învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private; CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuși de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în întregul urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai perțința cu h liber  $\geq 1,40$  m).

*retragere min. față de aliniament:* (a) În situațiile în care există aliniieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele șăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniamente, ea și clădirile șăturate. (b) În situațiile cu aliniieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pe tutu parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimul de 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

*retragere min. față de limitele laterale:* Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mult mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate închisă între vecini, clădirile se PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Lip pag. 4/9 vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). În cazul în care o astemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restrucțuirii / extinderii / ctajării unor clădiri existente se va aplica

aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a î se modifica regimul de înălțime. În cazul măsurării 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 calcar 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 parceli, se va include frontal. (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 loculă” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implica o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, acesta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă începerile principale orientate spre latura în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe acastă 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 parceli cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. (b) garaje, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parceli, cu condiția ca înălțimea calcanelui rezultat să nu depășească 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parceli. (d) toate construcțiile de pe parcelă în înțele urban se vor amplasa în fața adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filișor / pavilioane, depozite pentru uleiuri de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

#### Prevederi P.U.D pentru construcția propusă:

- retragerea minimă față de limita laterală sud-vestică : 3m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 6 m;
- retragerea minimă față de construcția existentă: 6 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Alexandru Odobescu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la subsol, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.05.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu condiția *reglementării juridice a accesului din circulația publică*.

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 inscrișurilor 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 execuțării lucrărilor de construire (DTAC) se poate înlocui 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. 4062 din 17.08.2017, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector de specialitate,  
Arh.Exp. Ligia Subtirică

Director Executiv,  
Ingr. Corina Ciuban

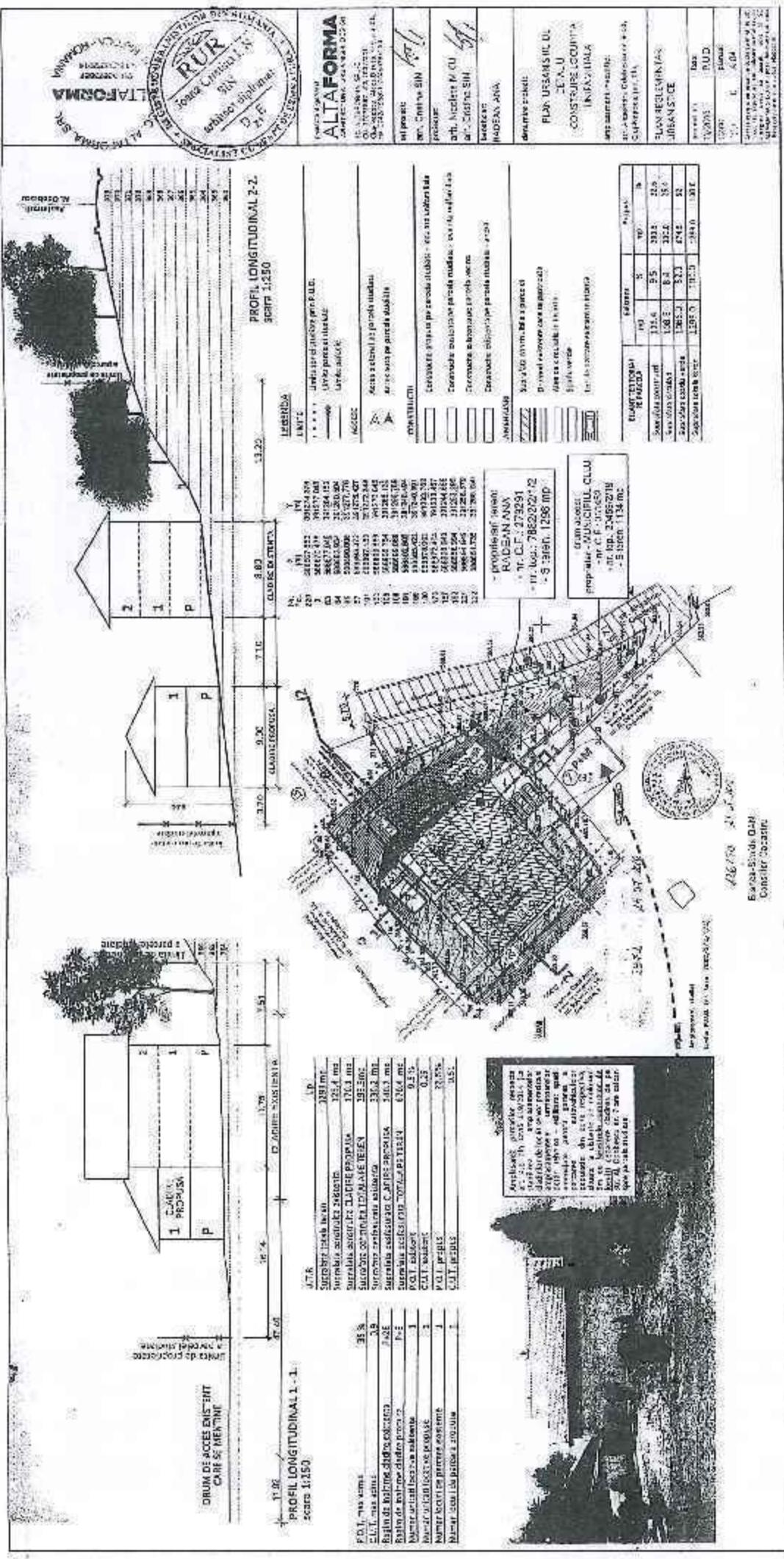
Şef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Măresan

Rez. ex.Cons. arh. Adriana Samudrean

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. .... din .....

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

4



**P.U.D. – Construire locuință unifamilială**  
**str. Alexandru Odobescu nr. 9-11**  
**Nr. 458948/01.10.2018**  
**(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 Strategiei Urbane – Cam. 63 (Simona Cipeigan)
- **Inițiator :** RĂDEAN ANA
- **Proiectant :** S.C. ALTA FORMA S.R.L.-D.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 108032/27.02.2018

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, sără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuință unifamilială – str. Alexandru Odobescu nr. 9-11

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

- Certificat de urbanism nr. 4062/17.08.2017
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 727/06.08.2018

**A. Detalii privind tehniciile 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. 108032/27.02.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 08.08.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calca Moților nr. 3, pe panoul de afișaj vis-avis de cam. 62, ct. 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 Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 22.05.2018

Anunțul cu privire la dezbaterea 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 Monitorul de Cluj din 07.09.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primării, în data de 22.05.2018, ora 9.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimitelor 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 dezbatările care au avut loc la Primărie, în Sala de Știință în data de 22.05.2018, 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 :

- Filip Dorinel – str. Alexandru Odobescu nr. 7
- Rus Andrei – str. Alexandru Odobescu nr. 13
- Vătămănescu Gigel – str. Spicului nr. 12
- Cociș Aurcl – str. Spicului nr. 14

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 22.05.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Sin.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 172795/03.04.2018, dl. Filip Dorinel cu domiciliul în str. . comunică următoarele obiceiuri :

*1) Copolatarea sub dimensiunile  
diminuindu-se la perimete de acoperire.  
2) Diametrul de acces la o cota de 0,5 m co-  
ac proprietatea primăriei fiind un  
diametru de lățime și cota vecine nu se  
Ca mulțumiri, rezintă la trafic greuu.  
Data: 3.05.2018 Semnătura: Filip*

*N*

Prin adresa cu nr. 172803/03.04.2018, d-na. Rus Maria cu domiciliul în comunică următoarele obiectiuni :

complexez proiecte pentru  
clădirile voimbe să propună  
lucrările propuse

Cu mulțumiri,

Data: 3.04.2018

Semnătura: Rădean

**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;

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Filip Dorinel cu domiciliul în str. cu nr. 172795/03.04.2018, beneficiara lucrării, d-na. Rădean Ana, precizează următoarle :

- pentru obiectivul propus pe parcela studiată a fost obținut un aviz de amplasament emis de Compania de Apă Someș S.A, atașat prezentei adrese. La întocmirea proiectului tehnic de instalații care va face parte din documentația pe baza căruia se va solicita Autorizația de Construire pentru obiectivul care se dorește a se construi pe parcelă se va asigura o soluție de rezolvare a rețelei de canalizare din incintă cu capacitatea necesară pentru a deservi atât construcția propusă pe teren, cât și pe cea existentă, până la punctul de branșament cu rețeaua publică de canalizare.
- pentru obiectivul propus pe parcela studiată a fost obținut un aviz favorabil pentru realizarea accesului pe parcelă, emis de Direcția tehnică – Serviciul Siguranța Circulației și Rețelele Edilitare din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, atașat prezentei adrese. În incinta studiată au fost propuse 3 locuri de parcare pentru autoturisme, iar pe teren nu se vor desfășura activități care să implice autovehicule cu gabarit mare care să se încadreze la categoria de "trafic greu".

Rădean Ana

*Rădean*

8

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Rus Maria cu domiciliu în str. nr. 172795/03.04.2018, beneficiara lucrării, d-na. Rădean Ana, precizează următoarile :

cu

– locuința unifamilială propusă pe parcelă se va afla la sud-vest și la o distanță de peste 30m de locuința de pe str. Alexandru Odobescu nr. 13, distanță prin care nu împiedică asigurarea însoririi locuinței de pe parcela respectivă. Atășăm prezentei adrese Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj.

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.

Prin notificarea cu nr. 185673/433/13.04.2018, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarei, iar aceasta prin adresa cu nr. 231051/10.05.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarei referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 235571/433/14.05.2018 și 235575/433/14.05.2018.

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 înadoptare 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 Cipeigan