

10/4.07.19  
HOTĂRÂRE

pp. 1-7  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
Construire locuință familială P+E+R cu două unități locative, str. I.P. Reteganu nr. 35

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință familială P+E+R cu două unități locative, str. I.P. Reteganu nr. 35 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 243628 din 24.06.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință familială P+E+R cu două unități locative, str. I.P. Reteganu nr. 35, beneficiar: Dan Vasile Daniel.

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 237 din 16.04.2019 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 Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor 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,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință familială P+E+R cu două unități locative, str. I.P. Reteganu nr. 35, beneficiar: Dan Vasile Daniel, pe o parcelă proprietate privată. Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei, desființarea fondului construit existent (casă parter) și construirea unei locuințe familiale cu două unități locative, cu regim de înălțime P+E+R, amenajări exterioare ( spațiu verde, platformă parcare, piscină, suprafețe dalate).

- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 25m de la aliniament;
- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 14.3m de la aliniament;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 45 m;
- accesul auto și cel pietonal: din str. I.P. Reteganu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. I.P. Reteganu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul 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 municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

REFERAT

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
Construire locuință familială P+E+R cu două unități locative, str. I.P. Reteganu nr. 35**

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 familială P+E+R cu două unități locative, str. I.P. Reteganu nr. 35.

Documentația a fost întocmită de S.C. DRA ARHITECTURA S.R.L.-D, la comanda beneficiarului: Dan Vasile Daniel pe o parcelă de teren în suprafață de 796 situată pe frontul sud-estic al str. I.P. Reteganu, delimitată perimetral de limite cadastrale. Parcela este încadrată preponderent în UTR Liu (peste 90%) și parțial în UTR Ve conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014. Construcția se va amplasa strict în UTR Liu.

Întrucât caracteristicile parcelei nu întrunesc condițiile de construibilitate conform Art. 4 (parcele are front la stradă mai mic de 12 m) din Regulamentul de urbanism aferent UTR Liu, autorizarea construirii este condiționată de elaborarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu.

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 Liu. Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei, desființarea fondului construit existent (casă- parter) și construirea unei locuințe familiale cu două unități locative, cu regim de înălțime P+E+R, amenajări exterioare ( spațiu verde, platformă parcare, piscină, suprafețe dalate):

- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 25m de la aliniament;
- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 14.3m de la aliniament;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 45 m;
- accesul auto și cel pietonal: din str. I.P. Reteganu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol; echipare tehnico-edilitară: completă pe str. I.P. Reteganu.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de **1.04.2019**, a emis avizul nr. 237 din 16.04.2019.

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 locuință familială P+E+R cu două unități locative, str. I.P. Reteganu nr. 35, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef Birou,  
Arh. Andreea Muresan

VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 28. IUN. 2019

Semnătura:



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar  
EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de **DAN VASILE DANIEL** prin arh. Romana Donca, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 30845/17.01.2019 și completările depuse sub nr.139254/12.03.2019, 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. <sup>237</sup>AVIZ din 16.04.2019

pentru **P.U.D – construire locuință familială P+E+R cu două unități locative**  
**str. I.P. Reteganu nr. 35**

generat de imobilul cu nr. cad. 330640;

Inițiator: Dan Vasile Daniel;

Proiectant: S.C. DRA ARHITECTURA S.R.L.-D;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Romana Donca;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D. : parcelă în suprafață de 796 mp, situată pe frontul sudic al străzii Ion Pop Reteganu delimitată de parcelă cu fond construit în partea nordică și parcelă liberă de construcții 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:* izolat

*-înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane (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 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



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



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.

### Prevederi P.U.D propuse :

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei, desființarea fondului construit existent (casă- parter) și construirea unei locuințe familiale cu două unități locative, cu regim de înălțime P+E+R , amenajări exterioare ( spațiu verde, platformă parcare, piscină, suprafețe dalate).

- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 25m de la aliniament;
- amplasarea față de limita laterală nordică: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 14.3m de la aliniament;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 45 m;
- accesul auto și cel pietonal: din str. I.P. Reteganu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. I.P. Reteganu.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **1.04.2019** 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 (DTAC) 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. **3641** din **31.08.2018**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., arh. Adriana Șamșudean  
consilier, Biroul Strategii urbane

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

**LEGENDA**

- X — LIMITA DE PROPRIETATE - CF 330640
- CONSTRUCTIA PROPUISA
- ▨ ALEI SI PAVAJE PROPUSE
- ▩ SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE
- ▭ ACCESE PROPUSE

|   |        |
|---|--------|
| SUPRAFATA TEREN   | 796 mp |
| CATEGORIA DE IMPORTANTA   | C      |
| CLASA DE IMPORTANTA   | III    |
| GRAD DE REZISTENTA LA FOC   | II     |
| ZONA SEISMICA DE CALCUL F <sup>0</sup> , T <sub>0</sub> = 0,7 sec, a <sub>g</sub> = 0,10g |        |

| SUPRAF. CONSTRUITA | EXISTENT | PROPUIS   |
|--------------------|----------|-----------|
| 138                | 138      | 178,20mp  |
| 506,22 mp          | 138      | 506,22 mp |
| P                  | P        | P+1E+Er   |
| 17,33%             | 17,33%   | 22,39%    |
| 0,17               | 0,17     | 0,63      |

**BILANT TERITORIAL**

| S. CONSTRUITA | Existent (mp) | Existent (%) | Propus (mp) | Propus (%) |
|---------------|---------------|--------------|-------------|------------|
| S. CONSTRUITA | 138           | 17,33        | 178,20      | 22,39      |
| ALEI, PAVAJE  | 62            | 7,79         | 246,35      | 30,95      |
| SPATII VERZI  | 596           | 74,88        | 371,45      | 46,66      |
| TOTAL         | 796           | 100          | 796         | 100        |

**DRA ARHITECTURĂ**

SOCIETATEA  
DRA  
arhitectură  
S.R.L.  
Cluj-Napoca, România

Beneficiar:  
DAN Vasile-Daniel  
Jud. Satu-Mare, com. Certeze, str. Principala, nr. 109

Denumire proiect:  
DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA,  
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI  
LOCATIVE, AMENAJARE SI IMPREJURIRE INCINTA,  
BRANSAMENTE SI RACORDURI

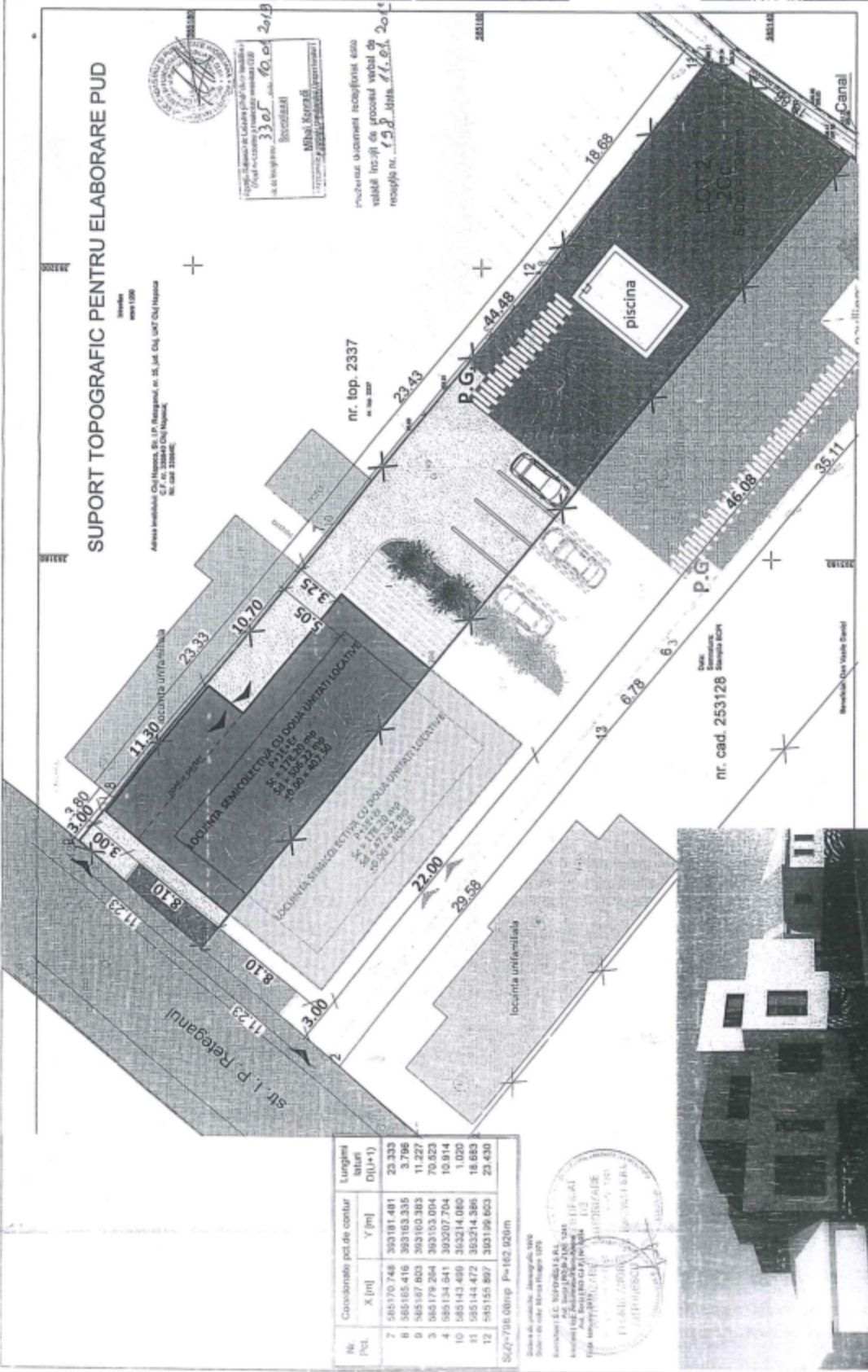
Amplasament:  
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. I.P. Retezianu, nr. 35, lot 2

Arh. Romana DOJNCA  
Proiectant

Arh. Gheorghe ELYAN  
Coordonator urbanistic

**PLANSĂ 3 - REGLEMENTARI URBANISTICE**

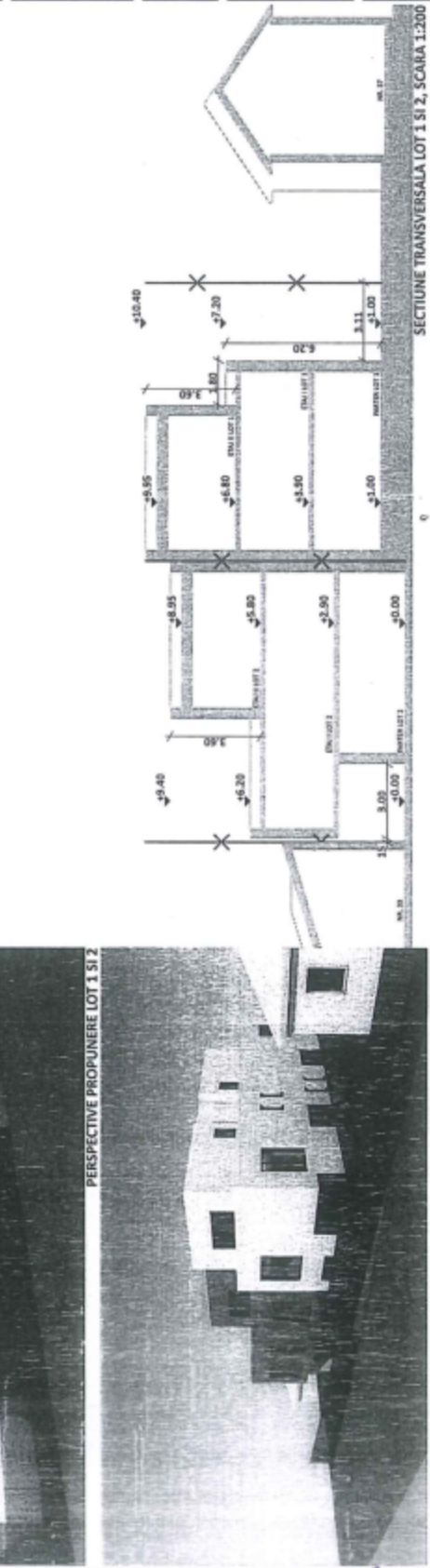
Faza: PUD  
Data: DEC. 2018  
Simbol: 6 / 2018  
Nr. planșă: U0.3  
Scara: 1:300



| Nr. Pct. | Coordonate pol. de contur | X (m)      | Y (m)  | Longit. linie (m) | DDU(+) |
|----------|---------------------------|------------|--------|-------------------|--------|
| 7        | 505170,748                | 303181,481 | 23,332 | 3,796             |        |
| 8        | 505165,416                | 303163,335 | 3,796  | 11,227            |        |
| 9        | 505187,803                | 303160,383 | 70,823 | 10,914            |        |
| 10       | 505134,641                | 303207,704 | 10,914 | 1,020             |        |
| 11       | 505143,450                | 303214,080 | 18,663 | 23,430            |        |
| 12       | 505155,897                | 303199,603 | 23,430 |                   |        |

Scaz. = 786.08mp P = 162.928m

**PERSPECTIVE PROPUNERE LOT 1 SI 2, SCARA 1:200**



**P.U.D. – Construire locuință familială P+E+R cu două unități locative**  
**str. I. P. Reteganu nr. 35**  
Nr. 243628/08.05.2019  
(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** : DAN VASILE DANIEL
- **Proiectant** : S.C. DRA ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 30845/17.01.2019

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 familială P+E+R cu două unități locative – str. I. P. Reteganu nr. 35**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3641/31.08.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 237/16.04.2019**

**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. 30845/17.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.11.2017

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 01.04.2019

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 România Liberă din 20.12.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 01.04.2019, 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 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 01.04.2019, 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 :

- Vădan Sorin – str. I. P. Reteganu nr. 37

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 01.04.2019 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 Muresan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan