

17/4.07.2019

1-70.

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire locuință familială cu două unități locative P+E, str. Calistrat Hogaș nr.15

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință familială cu două unități locative P+E, str. Calistrat Hogaș nr. 15 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 254895 din 25.06.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință familială cu două unități locative P+E, str. Calistrat Hogaș nr. 15, beneficiari: Urs Nicolae, Urs Ioana Irina și David Iulia-Carla.

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 236 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 cu două unități locative P+E, str. Calistrat Hogaș nr. 15, beneficiari: Urs Nicolae, Urs Ioana Irina și David Iulia-Carla, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita nord-estică: 3 m;
- retragerea față de limita sudică: minim 3 m;
- retragerea față de limita sud-vestică: minim 4 m;
- circulațiile și accesele: din Aleea Calistrat Hogaș;
- staționarea autovehiculelor: locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe aleea Calistat Hogaș.

Prin P.U.Z aprobat cu Hotărârea nr. 40/2013, Aleea Calistrat Hogaș a fost reglementată la ampriză de 7m (profil 2-2), iar prelungirea străzii Ion Negoïtescu la ampriză de 8m (profil 3-3). Suprafața de teren necesară regularizării circulațiilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Împrejmuirea la stradă se va realiza cu respectarea profilelor rezidențiale reglementate prin P.U.Z, respectiv la 3,5m din axul Aleii Calistrat Hogaș și la 4m din axul străzii Ion Negoïtescu.

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 municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**

1

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
Construire locuință familială cu două unități locative P+E, str. Calistrat Hogaș nr.15

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 cu două unități locative P+E, str. Calistrat Hogaș nr.15 .

Documentația a fost întocmită de S.C. Atelier Unu plus Unu S.R.L, la comanda beneficiarilor: Urs Nicolae, Urs Ioana Irina și David Iulia-Carla, pentru construire locuință familială cu două unități locative P+E, în suprafață de 523 mp cu deschidere la Aleea Calistrat Hogaș și prelungirea străzii Ion Negoitescu, delimitată de parcelă cu fond construit (locuință colectivă) în partea nordică.

Propunerea respectă prevederile P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în U.T.R – Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

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, respectiv:

- retragerea față de limita nord-estică: 3 m;
- retragerea față de limita sudică: minim 3 m;
- retragerea față de limita sud-vestică: minim 4 m;
- circulațiile și accesele: din Aleea Calistrat Hogaș;
- staționarea autovehiculelor: locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe aleea Calistat Hogaș;

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

Prin P.U.Z aprobat cu Hotărârea nr. 40/2013, Aleea Calistrat Hogaș a fost reglementată la ampriză de 7m (profil 2-2), iar prelungirea străzii Ion Negoitescu la ampriză de 8m (profil 3-3).

Suprafața de teren necesară regularizării circulațiilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Împrejmuirea la stradă se va realiza cu respectarea profiilelor rezidențiale reglementate prin P.U.Z, respectiv la 3,5m din axul Aleii Calistrat Hogaș și la 4m din axul străzii Ion Negoitescu.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 19.03.2019 , a emis avizul nr. 236 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 cu două unități locative P+E susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 28. IUN. 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 URS NICOLAE prin Santa Călin cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 609465/43/2018, 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. 236 AVIZ din 16.04.2019

pentru P.U.D. – construire locuință familială cu două unități locative P+E,  
str. Calistrat Hogaș nr.15

generat de imobilul cu nr. cad. 276649

Inițiator: Urs Nicolae

Proiectant: S.C. Atelier Unu plus Unu S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Nicolae A. A. Mirișan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 523 mp cu deschidere la Aleea Calistrat Hogaș și prelungirea străzii Ion Negoitescu, delimitată de parcelă cu fond construit (locuință colectivă) în partea nordică.

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

*Conform încadrării în P.U.G parcela este încadrată preponderent în U.T.R. Liu, parțial în U.T.R. Vpr. Construirea locuinței familiale se face strict în U.T.R. Liu.*

#### **- 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 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:* 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 nord-estică:* 3 m;
- *retragerea față de limita sudică:* minim 3 m;
- *retragerea față de limita sud-vestică:* minim 4 m;
- *circulațiile și accesele:* din Aleea Calistrat Hogaș;
- *staționarea autovehiculelor:* locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe aleea Calistrat Hogaș;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.03.2019** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

*Prin P.U.Z aprobat cu Hotărârea nr. 40/2013, Aleea Calistrat Hogaș a fost reglementată la ampriză de 7m (profil 2-2), iar prelungirea străzii Ion Negoitescu la ampriză de 8m (profil 3-3).*

*Suprafața de teren necesară regularizării circulațiilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”. Împrejmuirea la stradă se va realiza cu respectarea profilelor rezidențiale reglementate prin P.U.Z, respectiv la 3,5m din axul Aleii Calistrat Hogaș și la 4m din axul străzii Ion Negoitescu.*

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. **3857** din **08.08.2017** emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mircăsan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan

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

Nr. pdt.	X (m)	Y (m)	Lungimi lituri (m)
200	585808.346	395700.103	36.23
201	585787.704	395729.183	0.92
202	585787.000	395728.568	31.07
203	585785.031	395697.563	12.82
204	585783.063	395687.568	20.55

S = 623mp

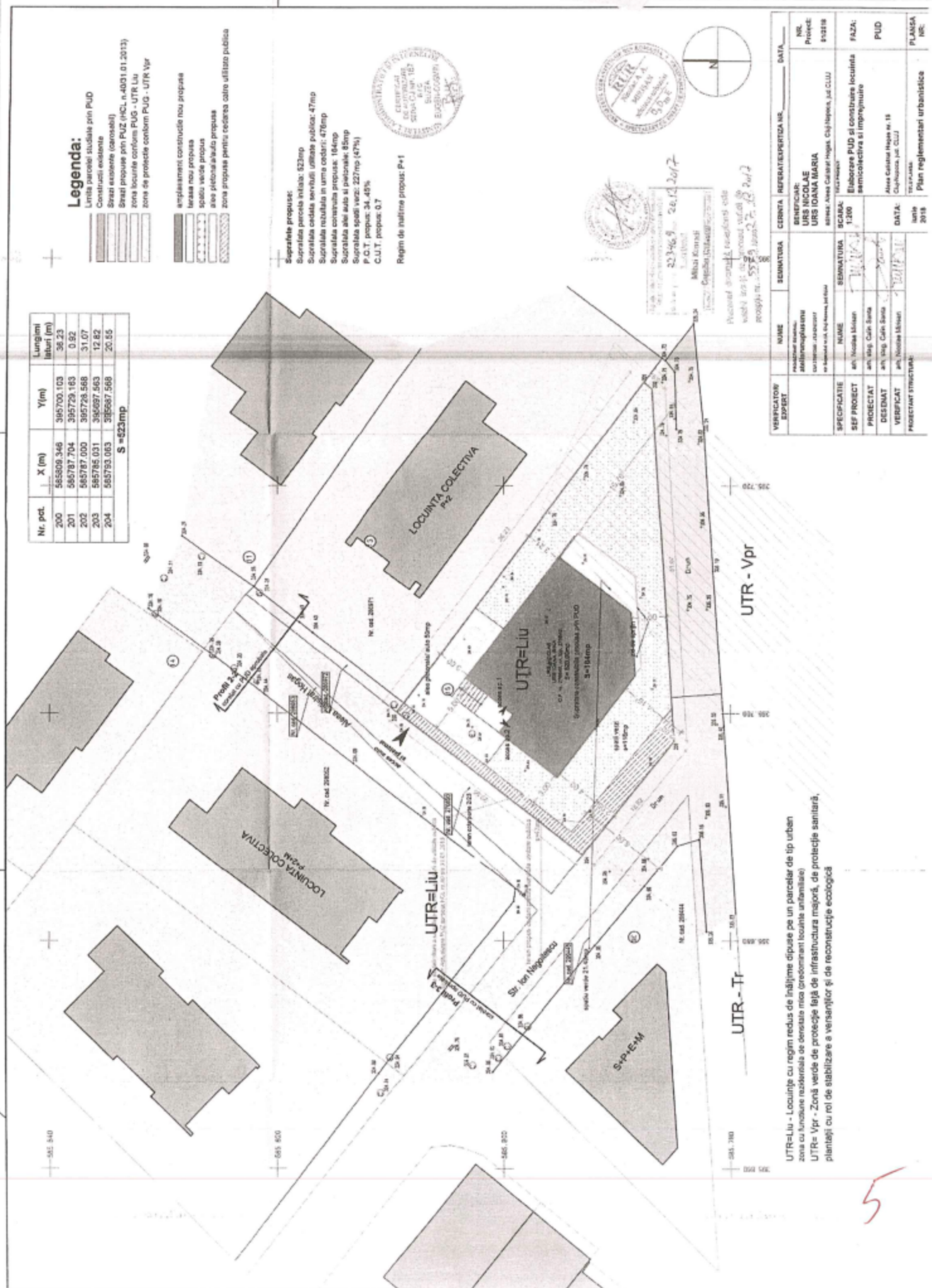
**Legenda:**

- Linia parcerii studiate prin PUD
- Construcții existente
- Strazi existente (carosabli)
- Strazi propuse prin PUZ (HCL n.4031/01.2013)
- zona locuinte conforme PUG - UTR-Liu
- zona de protectie conform PUG - UTR-Vpr
- emplantament constructiile nou propuse
- terasa nou propusa
- spatiu verde propus
- arie pictoriala/ajuto propusa
- zona propusa pentru recatarea catre utilitati publice

**Suprafata propuse:**

- Suprafata parcele initiale: 523mp
- Suprafata cedata serviciului utilitate publica: 47mp
- Suprafata realizata in urma cedarii: 476mp
- Suprafata constructiilor propuse: 184mp
- Suprafata arie auto si parking: 85mp
- Suprafata spati verde: 227mp (47%)
- P.C.T. propus: 34.45%
- C.U.T. propus: 0.7

Regim de inaltimi propus: P+1



Proiectant: **URS NICOLAE**  
 Proiect: **URS IDIANA MARIA**  
 Adresa: Avia Calabrat, Cmp. Calabrat, Jud. CLUJ  
 Telefon: 0364 201727  
 E-mail: ursa@urs.ro  
 Data: 2018

VERIFICATOR EXPERT	NOME	SEMNTATURA	CERTIFICA REFERAT/PERIODA NR.	DATA
realizator proiect antiproiectant coordonator proiectant coordonator de proiectant	<b>BENEFICIAR: URS NICOLAE URS IDIANA MARIA</b>			
	<b>SCARA:</b>			
<b>SPECIFICATIE</b>	an/ Nicolae Iordan			
<b>SEF PROIECT</b>	an/ Ing. Catin Sima			
<b>PROIECTAT</b>	an/ Ing. Catin Sima			
<b>DESDMAT</b>	an/ Nicolae Iordan			
<b>VERIFICAT</b>				
<b>PROIECTANT STRUCTURAL</b>				
	<b>FAZA:</b>			
	Elaborare PUD si construire locuinta semicolectiva si impregnare			
	<b>PUD</b>			
	<b>DATA:</b>			
	Avia Calabrat Hogea nr. 15 Calabrat, Jud. CLUJ			
	<b>PLANSA</b>			
	Planul reglementar urbanistic			

UTR=Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban  
 zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinta unifamiliară)  
 UTR=Vpr - Zona verde de protectie fața de infrastructura majoră, de protectie sanitară,  
 plantatii cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

5



**P.U.D. – Construire locuință familială cu două unități locative P+E**  
**str. Calistrat Hogaș nr. 15**  
Nr. 254895/14.05.2019  
(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** : URS NICOLAE și URS IOANA IRINA
- **Proiectant** : S.C. ATELIER UNU PLUS UNU S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 609465/20.12.2018

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 – Construire locuință familială cu două unități locative P+E – str. Calistrat Hogaș nr. 15

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

- **Certificat de urbanism nr. 3857/08.08.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 236/16.04.2019**

**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. 609465/20.12.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.09.2017

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 19.03.2019

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 Monitorul de Cluj din 24-26.08.2018

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 19.03.2019, 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 19.03.2019, 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 :

- Bogdan Procopeț – aleea Calistrat Hogaș nr. 13, ap. 1
- Alpar Istvan Torok – aleea Calistrat Hogaș nr. 13, ap. 2
- Galawanji Youssef Radu – aleea Calistrat Hogaș nr. 13, ap. 3

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 19.03.2019 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