

1-8 p.

14/17.01.2018

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**construire locuință unifamilială, S+P+E – Str. Sibiului nr. 12**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință unifamilială, S+P+E - Str. Sibiului nr. 12 proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 587308 din 8.01.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială, S+P+E – Str. Sibiului nr. 12, beneficiari Tăușan Cristian și Tăușan Cristina Maria;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 1069 din 21.11.2017, 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 Hotărârile nr. 118/2015 și nr. 737/2017;

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 unifamilială, S+P+E – Str. Sibiului nr. 12, beneficiari Tăușan Cristian și Tăușan Cristina Maria, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita posterioară (estică) – min. 6 m;
- retragerea față de limita lateral nordică – min. 3 m;
- retragerea față de limita lateral sudică – min. 3,5 m;
- accesul auto și pietonal din str. Sibiului;
- echiparea tehnico-edilitară: existență pe str. Sibiului.

**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 unifamilială, S+P+E- Str. Sibiului nr. 12**

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 construire locuință unifamilială, S+P+E- Str. Sibiului nr. 12.

Documentația a fost întocmită de S.C. Constrex S.R.L., la comanda beneficiarilor Tăuțan Cristian și Tăuțan Cristina Maria, pentru construirea unei locuințe unifamilială, pe parcela de teren proprietate privată există o construcție propusă spre demolare. Propunerea respectă prevederile PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR – Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Funcțiunea zonei este preponderent de locuire.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pictonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism, aferent UTR Lip, respectiv:

- retragerea față de limita posterioară (estică) – min. 6 m;
  - retragerea față de limita lateral nordică – min. 3 m;
  - retragerea față de limita lateral sudică – min. 3,5 m;
  - accesul auto și pictonal din str. Sibiului;
- echiparca tehnico-edilitară: existentă pe str. Sibiului.

Arhitectul Șef în baza fundamentății tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis avizul nr. 1069 din 21.11.2017.

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 unifamilială, susținem aprobarea documentației.


Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban



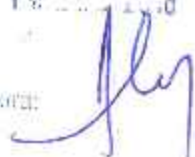
Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan



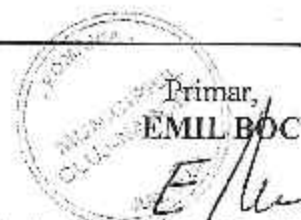
AVIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 11.01.2018

Semnătură:



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT-ŞEF  
Cluj-Napoca, Calea Meşilor nr.3, tel 0264-336 216



Ca urmare a cererii adresate de **Tăuţan Cristina Maria**, cu domiciliul în judeţul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 232498 din 16.05.2017 și completările depuse sub nr. 473251 din 17.10.2017 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. 11069 din 21.11.2017

pentru PUD – Construire locuință unifamilială, S+P+E– Str. Sibiului nr. 12  
generat de imobilul cu nr. cad. 320521

Inițiator: **Tăuţan Cristian și Tăuţan Cristina Maria**

Proiectant: S.C. Constrex S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristina G. Bulmagă

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 614mp, delimitată de str. Sibiului în partea de vest și parcele cu fond construit la nord, sud și est.

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

- *UTR Lip* - Locuințe cu regim recus de înălțime depuse pe un parcelar 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 variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața 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, aşezate 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\_EI - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR FI S\_Ia - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, 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 (parte: + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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 retras, 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 corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles 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 corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu a liber  $\geq$  1,40 m).

- *retragere min. față de aliniament :* (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarca în față a unui autoturism.

- *retragere min. față de liniile laterale :* Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va include frontul). În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restrucurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării 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 calcan 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 parcelei, se va include frontul. (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 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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această 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 parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu 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 rezului 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 parcelă 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 grădini (filigorii / pavilionare, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață înscutată va fi de maximum 15 mp.

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

- retragerea față de limita posterioară (estică) – min. 6 m;
- retragerea față de limita lateral nordică – min. 3 m;
- retragerea față de limita lateral sudică – min. 3,5 m;
- accesul auto și pietonal din str. Sibiului;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Sibiului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **8.09.2017** și a verificării completărilor în comisia operativă din data de **10.11.2017**, 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. 4894 din 10.10.2017 emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. **Daniel Pop**

Director Executiv,  
Ing. **Corina Ciuban**

Șef birou Strategii urbane,  
arh. **Andreea Muresan**

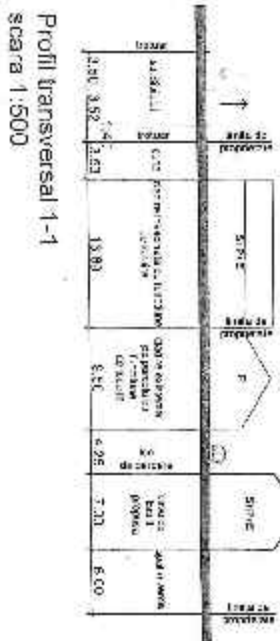
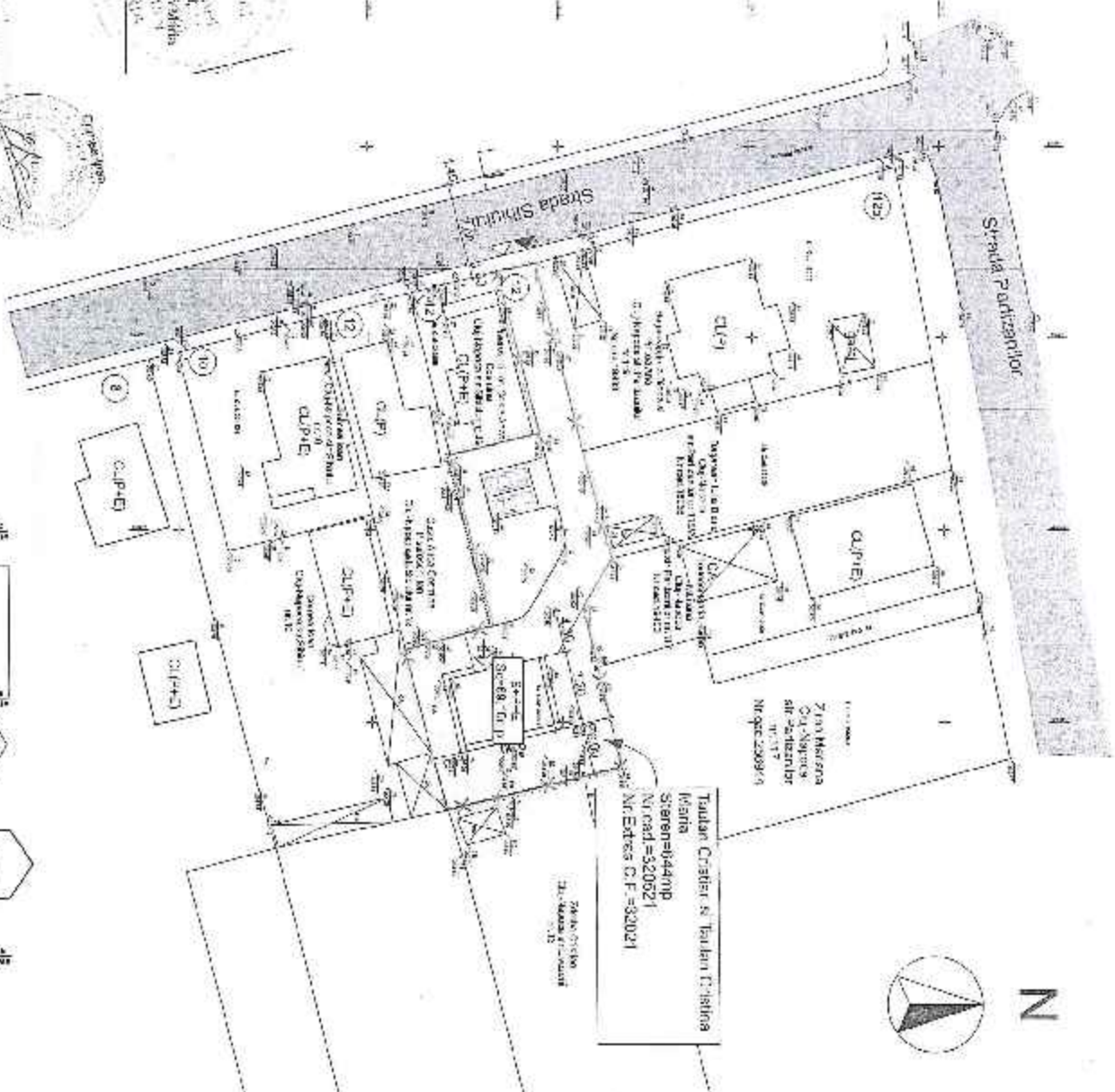
Achitar taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1778674 din 27.11.17  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.11.2017

Red.3ex., insp. Adina Birjoc

Tip	Propus	%
140	69,10	10,80
9-10	262,9	40,70
2-30	312,0	48,50
200,0	544,0	100,0

P  
S+P+E  
=64,00mp  
=69,10 mp  
=69,10mp  
=54,0mp  
=113,40 mp  
=113,40 mp

2  
2



Branza-Siniza DAN  
Licențier Catălina



30.05.2016

## LEGENDA

- Limite**
- limita parcelei existente
  - limita zonei studiate prin PUD

- Accese**
- △ acces pietonal în incinta existent
  - ▲ acces auto în incinta existent
  - ▲ acces pietonal locuinta
  - ▲ acces auto în garaj

## Construcții

- locuinta unifamiliala S+P+E propusa
- locuinte învecinate existente
- anexe existente

## Circulații

- ▨ strada existentă
- ▨ zona verde
- 1 profil stradal
- ▨ platforma auto
- ▨ trotuar
- ▨ loc parcare



Tip	Propus	%
140	69,10	10,80
9-10	262,9	40,70
2-30	312,0	48,50
200,0	544,0	100,0

Tip	Propus	%
140	69,10	10,80
9-10	262,9	40,70
2-30	312,0	48,50
200,0	544,0	100,0

Tip	Propus	%
140	69,10	10,80
9-10	262,9	40,70
2-30	312,0	48,50
200,0	544,0	100,0

**P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E**  
**str. Sibiului nr. 12**  
Nr. 587308/21.12.2017  
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : TĂUȚAN CRISTIAN și TĂUȚAN CRISTINA MARIA
- **Proiectant** : S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 232498/16.05.2017

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. Sibiului nr. 12**

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

- **Certificat de urbanism nr. 422996/4894/10.10.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 232498/1069/21.11.2017**

**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. 232498/16.05.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 18.08.2016

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. I 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 Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 08.09.2017

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 30.09.2016

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 08.09.2017, 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 ordinii 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 08.09.2017, 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 :

- Pinteana Ana – str. Partizanilor nr. 119
- Băgăreanu Iulia Diana – str. Partizanilor nr. 119
- Toderici Maria – str. Partizanilor nr. 117
- Zirbo Mariana – str. Partizanilor nr. 117
- Zdroba Cristian – str. Livezeni nr. 13
- Cornea Ioan – str. Sibiului nr. 10
- Cornea Mihai – str. Sibiului nr. 10A
- Pisaroschi Ion – str. Sibiului nr. 12, ap. 1
- Coste Anca Cosmina – str. Samuil Micu nr. 9, ap. 5

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 08.09.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Bulmaga.

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.

7

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**




**Director executiv,**

**Corina Ciuban**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**



8