

1-7 p.

20/1.08.2018  
HOTĂRÂRE



**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
construire locuință S+P+E+Er - str. Rozmarinului nr. 25A prov.**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință S+P+E+Er - str. Rozmarinului nr. 25A prov. - proiect din inițiativa primarului;  
Analizând Referatul nr. 210400, 212349 din 18.06.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire locuință S+P+E+Er - str. Rozmarinului nr. 25A prov., beneficiari: Mureșan Sergiu-Cristian și Mureșan-Poleac Daciana;  
Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 168 din 28.02.2018, 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 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. e, 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 S+P+E+Er - str. Rozmarinului nr. 25A prov., beneficiari: Mureșan Sergiu-Cristian și Mureșan-Poleac Daciana, pe o parcelă proprietate privată.  
Documentația reglementează:
- retragere față de limitele laterale:  $H_{cornișă}/2$  dar nu mai puțin de 3 m;
  - retragere față de limita posterioară: min. 6 m;
  - terasă exterioară - min. 3 m față de limita posterioară;
  - accesul auto și pietonal: din str. Rozmarinului pe alee de deservire locală cu alveolă de întoarcere;
  - staționarea autovehiculelor: în spații specializate amenajate la subsol.
- 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 S+P+E+Er - str. Rozmarinului nr. 25A prov.



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 S+P+E+Er - str. Rozmarinului nr. 25A prov.

Documentația a fost întocmită de S.C. Plan Trade S.R.L, la comanda beneficiarilor Mureșan Sergiu-Cristian și Mureșan -Polcaac Daciana, pentru construire locuință S+P+E+Er - str. Rozmarinului nr. 25A prov., pe parcela de teren proprietate privată. Propunerea respectă prevederile PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR - Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Funcțiunea zonei este preponderent de locuire.

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:

- retragere față de limitele laterale: Hecorniașă/2 dar nu mai puțin de 3 m;
- retragere față de limita posterioară: min. 6 m;
- terasă exterioră - min. 3 m față de limita posterioară;
- accesul auto și pietonal: din str. Rozmarinului pe alee de deservire locală cu aiveolă de întoarcere;
- staționarea autovehiculelor: în spații specializate amenajate la subsol;

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis avizul nr. 168 din 28.02.2018.

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 construirea locuinței susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director executiv,  
Ing. Carina Ciaban

Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan

VIZAT

DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

Data 24. IUL. 2018

Semnătura: 

Red., 1 ex, cons. Adriana Șamșudean



Ca urmare a cererii adresate de **Mureșan Sergiu Cristian** cu domiciliul în județul Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 472889 / 433 / 2017 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 168 AVIZ din 21.02.2018

pentru **P.U.D - Construire locuință S+P+E+Er - str. Rozmarinului**  
generat de imobilul cu nr.cad. 323796

Inițiator: **Mureșan Sergiu-Cristian și Mureșan -Poleac Daciana**

Proiectant: **S.C. Plan Trade S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Maria Cristiana Gh. Ungur**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D : parcelă în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, înafara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în suprafață de 500mp, delimitată de drum de acces în partea de est și proprietati private în sud, vest și nord.

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

Conform PUG terenul este încadrat în U.T.R. Liu

**U.T.R. 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 parcelari 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).

**-înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (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 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 h liber  $\geq$  1,40 m).

**-retragere minimă 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. 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 minimă față de limitele laterale și posterioare.** Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 3,02 și 15 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alina la 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 cu PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu pag. 4/8 include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide 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. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m: (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. Pentru toate situațiile: (a) 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 irțelos urban se vor amplasa în țasia 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:

- amplasarea construcției pe parcelă:
  - retragere față de limitele laterale: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 3 m
  - retragere față de limita posterioară: min. 6 m
  - terasă exterioră – min. 3 m față de limita posterioară
- accesul auto și pietonal: din str. Rozmarinului pe alce de deservire locală cu alveolă de întoarcere
- staționarea autovehiculelor: în spații specializate amenajate la subsol

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.01.2018, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu condiția reglementării juridice a accesului din str. Rozmarinului.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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.L.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. 1370 din 23.03.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Danie Pop



Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii Urbane,  
Arh. Andreea Mureșan



Red.3 ex. Cons. arh. Adriana Samsudean



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2604/1.05. din 02.03.2018  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.03.2018



P.U.D. – Construire locuință S+P+E+Er  
str. Rozmarinului nr. 25A  
Nr. 210400/27.04.2018  
(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 Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MUREȘAN SERGIU CRISTIAN și MUREȘAN-POLEAC DACIANA
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 472889/17.10.2017

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 S+P+E+Er – str. Rozmarinului nr. 25A

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

- **Certificat de urbanism nr. 1370/23.03.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 168/28.02.2018**

**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 propunerca solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 472889/17.10.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.07.2017

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 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 30.01.2018

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 15-16.07.2017

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.01.2018, ora 10:30.

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 30.01.2018, ora 10:30.

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 :

- Bob Lucian Traian – str. Rozmarinului nr. 25
- Popa Mihai Corneliu – B-dul Nicolae Titulescu nr. 30, bl. P14, ap. 19
- Feraru Călin Iulian – str. Republicii nr. 92C, ap. 4
- Călin Daniel Radu – str. Bună Ziua nr. 13, ap. 15
- Ungur Iosif Gavril – str. Iugoslaviei nr. 68, ap. 21
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 30.01.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul lucrării.

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

Director executiv,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan