

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, S+P, str. Rozmarinului nr. 35A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P, str. Rozmarinului nr. 35A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 337326/1/3.06.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 337750/433/4.06.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P, str. Rozmarinului nr. 35A, beneficiari: Cătișaș Flaviu Petru și Cătișaș Teodora Maria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 15/27.01.2021 și nr. 61/26.05.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.- Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P, str. Rozmarinului nr. 35A, beneficiari: Cătișaș Flaviu Petru și Cătișaș Teodora Maria, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 282122.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* 14.9 m;
- *retragerea față de limita nord-estică:* min. 3 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Rozmarinului, prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. cad. 282121;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* existentă în zonă.

La faza D.T.A.C., documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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 Stefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 61 din 26.05.2021

pentru: **modificare Avizului nr. 15 din 27.01.2021**

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 27.01.2021 emis pentru **P.U.D – construire locuință unifamilială S+P, str. Rozmarinului nr. 35A** în sensul:

Se elimină paragraful: *"Documentația supusă aprobării în Consiliul Local va respecta condiția impusă prin Avizul preliminar (de principiu) al Serviciului Siguranța Circulației nr. 600647/466/2019 cu privire la servitutea de trecere, în acest sens prezentându-se Avizul Serviciului Siguranța Circulației pentru forma finală a documentației, întrucât s-a emis avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 207856/446/29.04.2021 care înlocuiește avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 600647/466/2019.*

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Meșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 590 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,
EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de Căținaș Flaviu-Petru și Căținaș Teodora-Maria cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 521189/433/2020 conex cu 25810/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 15 AVIZ 27.01.2021
din

pentru P.U.D. - Construire locuință unifamilială S+P, str. Rozmarinului nr. 35A

generat de imobilele cu nr. cad. 282122

Inițiator: Căținaș Flaviu-Petru și Căținaș Teodora-Maria

Proiectant: S.C. Tegra Plus S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Viorel Gh. Pușcaș

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1265 mp, situată în vecinătatea nord-estică a străzii Rozmarinului, delimitată de parcele cu fond construit în partea sudică-vestică și sud - estică.

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

UTR LII - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban.

-**funcțiune predominantă:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parțelarul 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 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+I+M, (S)+P+I+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 - se 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Meșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

II. Prevederi P.U.Z- R.I.U. propuse:

- retragerea față de limita laterală sud-estică: min. 3m;
- retragerea față de limita laterală nord-vestică: 14.9 m;
- retragerea față de limita nord-estică: min. 3m;
- accesul auto și pietonal: din strada Rozmarinului, prin servitute de trecere peste imobilul cu nr. cad. 282121;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă în zonă;

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 319437/433/2020 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2020.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 521189/433/2020 în ședința operativă din 6.11.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Documentația supusă aprobării în Consiliul Local va respecta condiția impusă prin Avizul preliminar (de principiu) al Serviciului Siguranța Circulației nr. 600647/466/2019 cu privire la servitutea de trecere, în acest sens prezentându-se Avizul Serviciului Siguranța Circulației pentru forma finală a documentației.

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

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z., 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.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. 54 din 5.01.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

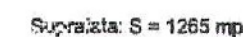
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Sex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

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



LEGENDA	
	Drum
	Constructie
	Contur imobil
	Numere cadastrale
	Gard metalic
	Stalp iluminat

agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Nr. de înregistrare: 1524 Data: 21.01.2020
Recepționat:
Mădălina MOLNAR
Consilier (seful
serviciului de publicitate și comunicarea în masă)
(prezentare în numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptionar este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 575 / data 21.03.2020

Intocmit
Radulescu Adrian Traian

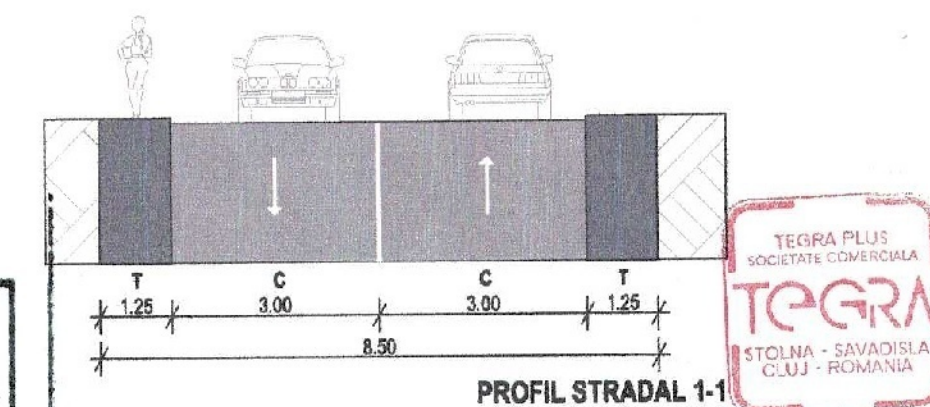
Data: ianuarie 2020

— — — LIMITA ZONEI STUDIATE
○○○○○ LIMITA DE PROPRIETATE

P.O.T.existent=0
C.U.T.existent=0
P.O.T.maxim=35%
C.U.T.maxim=0.9
P.O.T.propus=18.18%
C.U.T.propus=0.26

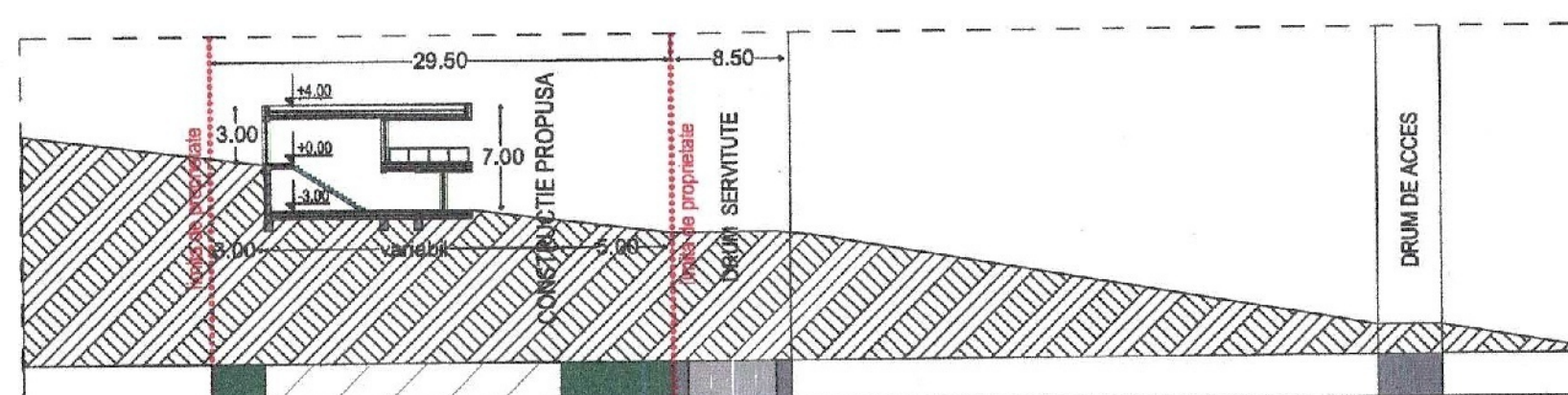
REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS S+P+E+M/R
REGIM DE INALTIME PROPUIS S+P

ACCES PITONAL
ACCES AUTO

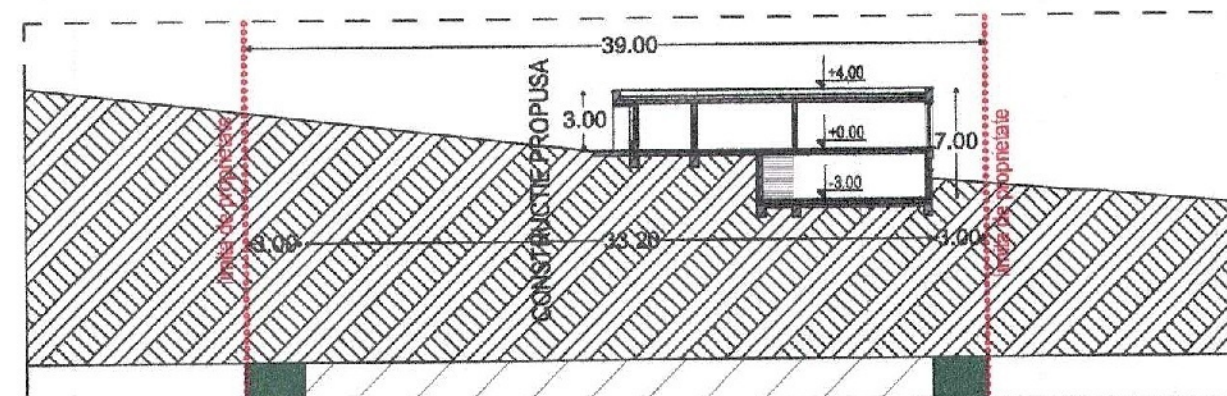


SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	1,265.00	mp			
SUPRAFAȚĂ TEREN INTRAVILAN	1,265.00	mp			
SUPRAFAȚĂ TEREN EXTRAVILAN	0.00	mp			
NUMĂR CADASTRAL	282122				
NR. CARTE FUNCİARĂ	282122				
DENUMIRE	SUPRAFETE EXISTENTE			SUPRAFETE PROPUSE	
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ TOTAL	0.00	mp		230.00	mp
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ TOTAL	0.00	mp		330.00	mp
P.O.T.	0.00	%		18.18	%
C.U.T.	0.00			0.26	
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	1,265.00	mp	100.00%	429.00	mp 33.91%
CIRCULAȚII AUTO SI PARCARI	0.00	mp	0.00%	60.00	mp 4.74%
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	mp	0.00%	40.00	mp 3.16%
SPAȚII VERZI	0.00	mp	0.00%	506.00	mp 40.00%
CONSTRUCȚII	0.00	mp	0.00%	230.00	mp 18.18%
TOTAL	1,265.00	mp	100.00%	1,265.00	mp 100.00%

* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ FAȚĂ DE COTA TERENULUI AMENAJAT (TROTUARUL DE PROTECȚIE AL CLĂDIRII)



SECTIONE LONGITUDINALA



SECTIUNE TRANSVERSALA



-vedere SUD

-vedere EST

-vedere NORD

-vedere VEST

ACEST DOCUMENT ȘI INFORMAȚIILE CONȚINUTE ÎN EL SUNT PROPRIETATEA ȘI CĂ TEHNICĂ PLUS SRL ȘI NU POT FI UTILIZATE, TRANSMISE SAU REPRODUSE, PARȚIAL SAU ÎN ÎNTELSIM, FĂRĂ AUTORIZAREA SCRISĂ A AUTORULUI. TOȚI DEȚINĂTORII DOCUMENTULUI TREBUIE SĂ SE CONFORMEZE CELOR PENTRU CARE A FOST ELABORAT DOCUMENTUL. ESTE VALABIL NUMAI CU SEMNĂTURILE ÎN ORIGINAL DE CULOARE ALBASTRĂ ȘI STAMPILELE ÎN ORIGINAL.

ag=0.15

ZONA SEMNĂCĂ:

VERIFICATOR						
EXPERT						
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	EXPERTIZA / REFERAT NR. / DATA		nr. nr.:
		<i>titlu proiect:</i> ELABORAREA PUD SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, RACORDURI SI BRANSAAMENTE LA UTILITATI loc. Ciuj Napoca, str. Voievozului Gelu, nr. 5B jud. Cluj				1801/ 2018
Proiectant general R4047911 Bolsoi Nr. 11 Strada Ciuj Napoca CUC - 302/152/2016 // CUI: 354298377 // COD CEN 7111						
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	scara:	beneficiar:	faza:	
DIRECTOR PROIECT	arh. Petru SIMIANU		1:500	CATINAS Flaviu-Petru si CATINAS Teodora- Maria Loc. Ciuj Napoca, str. Gornutului, nr 4, jud. Cluj	PUD	
SEF PROIECT arhitectură	arh. Viorel PUSCAS					
PROIECTAT	arh. Viorel PUSCAS		data:	titlu planșă:	nr. pl.:	
PROIECTAT	arh. Cristian PUSCAS		mai 2020	PLAN REGLEMENTARII URBANISTICE		

A03

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)
- Inițiatori : CĂTINAȘ FLAVIU-PETRU și CĂTINAȘ TEODORA-MARIA
- Proiectant : S.C. TEGRA PLUS S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 521189/22.10.2020

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 – str. Rozmarinului nr. 35A

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

- Certificat de urbanism nr. 54/05.01.2018
- Aviz Arhitect Șef nr. 15/27.01.2021

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. 521189/22.10.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.01.2021

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 11.09.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării 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 Făclia din 13.02.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex

Meetings, în data de 11.09.2020 - 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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.09.2020 - 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 :

- Cătinaș Rozalia și Cătinaș Aurel –
- Lucian Petrișor –
- Szitas Alexandru Gelu
- Petrișor Daniel – st
- Biserica Catolică –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 11.09.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Pușcaș Cristian.

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