

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință unifamilială, P+E+M, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 21A**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E+M, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 21A - proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 484867/1/29.04.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 484964/433/29.04.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E+M, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 21A, beneficiari: Maxim Mihai și Maxim Victoria;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 21 din 25.02.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;  
Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al 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, 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 Planul Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E+M, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 21A, beneficiari: Maxim Mihai și Maxim Victoria, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 321263.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 321263 pe care există fond construit (nr. cad. 321263-C1) propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+E+M.

- retragerea față de limita laterală nord-estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală sud-vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: construcția va fi retrasă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4 m;
- circulațiile și accesele: din strada Viile Dâmbul Rotund;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent U.T.R. Liu;
- echiparea tehnico-edilă: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Viile Dâmbul Rotund va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit (cf. Propunerii din planșa U.07 – Obiective de utilitate publică) anterior recepției construcției propuse.

Realizarea noului acces auto va fi realizat prin grija și pe cheltuiala investitorilor, de către o firmă specializată de drumuri, cu respectarea NP 051/2012, cu bordură țesută, astfel încât trotuarul în dreptul accesului auto să fie continuu.

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

**Art. 2.** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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 general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

Ed.

ARHITECT ȘEF

Primar,  
**EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **MAXIM MIHAI** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 707255/433 din 20.09.2024 și completările depuse sub nr. 98395/433/2025, 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. 21 din 25.02.2025

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+E+M, str. Viile Dâmbu Rotund nr. 21A**

generat de imobilul cu nr. cad. 321263;

Inițiator: **MAXIM MIHAI** și **MAXIM VICTORIA**;

Proiectant: **S.C. RXD ARHI-STUDIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionuț-Emanuel S.E. Rațiu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 316 mp, amplasată pe frontul nord-vestic al străzii Viile Dâmbu Rotund, la nr.21A, delimitată de parcelă ( nr. cad. 356415 ) cu fond construit în partea nord-vestică și sud-vestică și parcelă liberă de construcții (nr. cad.291118 ) în partea nord-estică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 321263-C1), o locuință individuală P, propusă spre desființare.

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

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.

**UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.**

-funcțiune predominantă: funcțiunea rezidențială de densitate mică;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. 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 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. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragere 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 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 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  
SERVICIUL STRATEGII URBANE

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](http://www.visitclujnapoca.ro)

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

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 321263 pe care există fond construit (nr. cad. 321263-C1) propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+E+M.

- retragerea față de limita laterală nord-estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală sud-vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: construcția va fi retrasă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Viile Dâmbu Rotund;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. PUG aferent UTR Liu;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2025 și a verificării completărilor depuse sub nr. 98395/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Viile Dâmbu Rotund, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit ( cf. Propunerii din planșa U.07 – Obiective de utilitate publică) anterior recepției construcției propuse.*

*Realizarea noului acces auto se va realiza prin grija și cheltuiala investitorului, de către o firmă specializată de drumuri, cu respectarea NP 051/2012, cu bordură teșită astfel încât trotuarul în dreptul accesului auto să fie continuu. ( cf. Aviz Serviciul Siguranța Circulației nr. 556537/446/2024)*

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 (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. 865 din 19.04.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan  
Red., 3ex., consilier Diana Mădălina Șoș

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. ....din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....







**P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E+M**  
**str. Viile Dâmbul Rotund nr. 21A**  
Nr. 388874/13.03.2025  
(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 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : MAXIM MIHAI
- **Proiectant** : S.C. RDX Arhi-Studio S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 707255/20.09.2024.

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 – P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E+M, str. Viile Dâmbul Rotund nr. 21A**

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

- **Certificat de urbanism nr. 865/19.04.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 21/25.02.2025**

**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. 707255/20.09.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.09.2024.

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 dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.01.2025;

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 11 octombrie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2025 - ora 12:00.

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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2025 - ora 12:00.

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 :

- Negrea Ioan și Negrea Susana
- Bathori Rozalia

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.01.2025 - ora 12:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Ionuț Rațiu.

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 serviciu,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria