

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, P+M, str. Branului nr. 49B

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Branului nr. 49B - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 604346/1/1.07.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 604419/433/1.07.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Branului nr. 49B, beneficiară: Popescu Daniela-Mariana;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 61 din 5.05.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Conform 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+M, str. Branului nr. 49B, beneficiară: Popescu Daniela-Mariana, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 262321.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* 3,5 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* minim 4,4 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din calea de acces (nr. cad. 262322) ce se desprinde din str. Branului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform art. 9 din RLU aferent UTR Lip;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Parcela va dispune de o platformă destinată colectării selective a deșeurilor pe 5 fracții.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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**



ARHITECT ȘEF

Primar
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **POPESCU DANIELA-MARIANA**, cu domiciliul în _____, înregistrată cu nr. 868859/21.11.2024, 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. 61 din 5.05.2025

pentru **P.U.D. Construire locuință unifamilială, P+M, str. Branului nr. 48B**

generat de imobilul cu nr. cad. 262321

Inițiator: **POPESCU DANIELA-MARIANA**

Proiectant: **S.C. PLAN TRADE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Julia A. Katona

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 514 mp, situată în vecinătatea vestică a străzii Branului, la nr. 49B, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și sudică și alee pietonală în partea nordică. Accesul pe parcelă se realizează din str. Branului printr-o cale de acces (nr. cad. 262322).

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

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic**
- *funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;
- *regim de construire*: izolat sau cuplat;
- *funcțiune admisă cu conditionari*: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private
- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane (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. 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*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9
- *retragerea față de aliniament*: 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. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.
- *retragerea față de limitele laterale* : 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 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, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În



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 596030

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 rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinamentului 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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: 3,5 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: minim 4,4 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m;
- *accesul auto și pietonal*: din calea de acces (nr. cad. 262322) ce se desprinde din str. Branului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Art.9 din RLU aferent UTR Lip;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.03.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Parcela va dispune de o platformă destinată colectării selective a deșeurilor pe 5 fracții.

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.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. 1360 din 14.06.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., consilier Diana-Mădălina Șoș

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

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

S+P+6E+R

P

P

P

P

P

SERVITUTE PUBLICA

Vila si restaurant
42 P+2E

P+E+M

Nr. cad: 331669

Cort

Nr. cad: 257155

53 P+2E

Nr. cad: 631

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

588580

BISERICA PENTECOSTALA

P+Sup

40

Nr. cad: 264012

D+P

38

36 P+E+M

36A P+E+M

P+M

34A

P+M

P+E+M

P+M

45

Nr. cad: 260813

Augustin Balarau

Digitary
Augustin Balarau
Date: 2024.10.21
09:54:33 +03'00'

Nr. cad: 262320

49A

P

47

43

P

32

P

31

P

32A

30

P+M

P

29

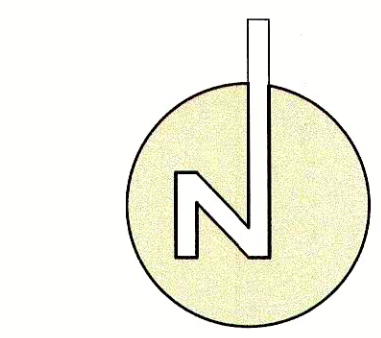
str. Infratirii

str. Branului

REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1:250

Parcela (1Cc)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
54	588568.870	396674.190	15.622
93	588563.348	396668.804	11.117
94	588559.246	396669.136	3.510
95	588556.091	396697.598	16.395
51	588539.783	396695.916	23.960
52	588546.014	396672.780	7.285
96	588553.250	396673.620	3.032
97	588556.280	396673.731	12.598
S(1Cc)=514.11mp P=93.519m			

HCL nr. 653 din 7 Iulie 2015
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 61 din 5.05.2015
Arhitect șef
Sofia



±0.00 = 321.60

UTM existent conform PUD:
Liu
P.O.T. maxim 35%
C.U.T. maxim 0.9

BILANT TERITORIAL PE PARCELA REGLEMENTATA				
ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
1. SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT	514	100	514	100
2. CONSTRUCȚII EXISTENTE	0	-	132	25.7
3. CONSTRUCȚII PROPUSE	0	-	112	22.1
4. CIRCULATII CAROSABILE PEȘONALE	0	-	72	14.0
5. TEREN VERZI	514	100%	0	-
6. SPAȚII VERZI	0	-	263	51.0
7. PUNCT GOSPODARESC PE S. FRACȚII	0	-	7	1.2

BILANT TERITORIAL PE PARCELA IN INTELUL URBAN				
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
1. SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT	1135	100	1135	100
2. SUPRAFATA CONSTRUITA PT. CALCUL P.O.T.	129	11.4	261	23.0
3. SUPRAFATA DESFASURATA PT. CALCUL C.U.T.	292.5	0.258	503.5	0.444

Suprafata:
Suprafata teren: 514mp
Suprafata construita existenta: -
Suprafata desfasurata existenta: -
P.O.T. existent: -
C.U.T. existent: -
Suprafata construita propusa: 132mp
Suprafata desfasurata propusa: parter 132mp + mansarda 89mp = 221mp
P.O.T. propus: S.C./S.T.: 132mp/514mp = 25.7%
C.U.T. propus: S.D./S.T.: 221mp/514mp = 0.43

Date constructie:
Regulul de inaltime existent: -
Regulul de inaltime propus: P+M
Nr. locuinte individuale existente: -
Nr. locuinte individuale propuse: -
Nr. locuri de parcare existente: -
Nr. locuri de parcare propuse: 2
Inaltime comuna: 4.43m
Inaltime coama: 7.42m

Proiectant general:
S.C. PLAN TRADE S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei 64A
J12/505/2006, R18380735

Beneficiar:
Popescu Daniela Mariana

Proiect:
Casa unifamiliala
P+M
Cluj-Napoca, str. Branului nr. 49B
Faza P.U.D.
Categorie de importanta "C".
Zona seismică F.
Exigenta AI.

Planșă:
REGLEMENTARI URBANISTICE
Scara:
1:250

Proiectant:		
Calitate	Numele	Semnat.
Sel proiect	Arh. Katona J.	
Proiectat arhitectura	Arh. Hanga L.	
Desenat	Hanga Ana	

Numar proiect:
146. 2015
Data:
Noiembrie 2024
Planșă:
U 04

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : POPESCU DANIELA-MARIANA
- **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. 868859/21.11.2024.

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+M, str. Branului nr. 49B.**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1360/14.06.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 61/5.05.2025**

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. 868859/21.11.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.11.2024.

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:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în ziarul ziarulziarulfacia.ro din 1 noiembrie 2024.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”

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 19.03.2025.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.03.2025 - ora 14:30.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Cherecheș Nicolae
- Biserica Creștin Penticostală Vestea Bună
- Cornea Cristian
- Ban Corina
- SC AX PERPETUUM IMPEX SRL

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 19.03.2025 - ora 14:30 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Ladislau Hanga.

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