

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Septimiu Albini nr. 96

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Septimiu Albini nr. 96 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 707516/1/27.08.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 707606/433/27.08.2025 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Septimiu Albini nr. 96, beneficiar: Crișan Florin-Alexandru;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 75 din 27.05.2025, 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 P.U.D. - Construire locuință unifamilială, P+M, str. Septimiu Albini nr. 96, beneficiar: Crișan Florin-Alexandru, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 298121.
Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 298121, pe care există fond construit (nr. cad. 298121-C1), amplasat pe limita laterală sud-estică, propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+M, dispusă în aliniere la stradă cu construcțiile învecinate.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: minim 3 m;
- amplasarea față de limita laterală sud-estică: pe limita de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară: minim 25 m;
- conformarea arhitectural-volumetrică: Hcornișă pe latura sud-estică max. 4,5 m;
- circulațiile și accesele: din str. Septimiu Albini;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent U.T.R. Lip;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Anterior recepției locuinței, va fi amenajat noul acces auto, cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului și cu respectarea NP 051/2012 și se va reface pe lungimea frontului la stradă parcare nr. 38 și marcajul de tip "X", conform noului acces auto, în baza acordului Direcției Parcări publice.

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

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul 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: +40 264 596 030 int 4310;
email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

EL

Ca urmare a cererii adresate de Crișan Florin-Alexandru, cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 6813/433/2025 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 249593/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 45.... din 24.05.2025

pentru **P.U.D. Construire locuință unifamilială P+M, str. Septimiu Albini nr. 96**
generat de imobilul cu nr. cad. 298121

Inițiatori: Crișan Florin-Alexandru

Proiectant: Biro-Halmagyi Lehel Birou individual de arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Miron Patricia

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 514 mp, situată pe frontul sud-vestic al străzii Septimiu Albini, la nr. 96, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică, sud-vestică și sud-estică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 298121-C1) – o locuință unifamilială P, amplasată pe limita laterală sud-estică.

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

- funcțiune predominantă : locuințe (unifamiliale și familiale) cu regim redus de înălțime;
- regim de construire: izolat sau cuplat
- înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterrane (parter + 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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. H cornișă = maxim 8m, H max 12m;
- 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, cu respectarea obiceiului locului.
- 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 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 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 aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca tel: +40 264 596 030 int 4310;
email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro

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 - R.L.U propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr cad. 298121, pe care există fond construit (nr. cad. 298121-C1) amplasat pe limita laterală sud-estică, propus spre desființare și se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+M, dispusă în aliniere la stradă cu construcțiile învecinate.

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: minim 3 m;
- amplasarea față de limita laterală sud-estică: pe limita de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară: minim 25 m;
- conformarea arhitectural-volumetrică: Hcornișă pe latura sud-estică max. 4,5m;
- circulațiile și accesele: din str. Septimiu Albini;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U PUG aferent UTR Lip;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 16.05.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia. Anterior recepției locuinței, va fi amenajat noul acces auto, cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului și cu respectarea NP 051/2022 și se va reface pe lungimea frontului la stradă parcare nr. 38 și marcajul de tip "X", conform noului acces auto, în baza acordului Direcției parcuri publice.

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. 1109 din 27.05.2025 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca Certificatul de urbanism nr.1100 din 17.05.2023.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red: 3ex., insp. Arh. Delia Fluieraș

Achitat taxa de 17 lei, conform cerinței nr. 9428402 din 05.06.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.06.2025

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** : **CRISAN FLORIN-ALEXANDRU**
- **Proiectant** : **Biro-Halmagyi Lehel Birou Individual de Arhitectură**

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 6813/10.01.2025.

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, str. Septimiu Albini nr. 96**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1100/17.05.2023, 1109/27.05.2025**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 75/27.05.2025**

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. 6813/10.01.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.01.2025.

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 România Libera din 31 octombrie 2023.

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 16.05.2025.

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 16.05.2025 - ora 10:30.

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

Au fost notificați :

- SC Neva Construct SRL – Str. Septimiu Albini, nr. 98, Cluj-Napoca
- Orban Francisc, Orban Martha –
- Balint Kelemen Attila –
- ~~Potra Voicu Bogdan, Potra Mircea Delia~~

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 16.05.2025 - ora 10:30 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Miron Patricia.

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



