

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, D+P+M, str. Speranței nr. 1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, D+P+M, str. Speranței nr. 1 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 901069/1/25.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 901091/433/25.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, D+P+M, str. Speranței nr. 1, beneficiari: Rus Ioan, Rus Semida-Elena, Laszlo Ana și Laszlo Ciprian-Marinel;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 103 din 15.07.2025, 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, D+P+M, str. Speranței nr. 1, beneficiari: Rus Ioan, Rus Semida-Elena, Laszlo Ana și Laszlo Ciprian-Marinel, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 344262.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limitele laterale: minim 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Speranței;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. al P.U.G. aferent UTR Liu;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețele edilitare publice disponibile.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Speranței va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj/asfalt în dreptul accesului) până la modernizarea străzii Speranței de către municipalitate.

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 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 Rosca



ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de RUS IOAN cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 573084/433/13.06.2025 și completările depuse cu nr. 611434/433/4.07.2025, 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. 103... din 18.07.2025

pentru P.U.D. Construire locuință unifamilială, D+P+M, str. Speranței nr. 1

generat de imobilul cu nr. cad. 344262;

Inițiatori: RUS IOAN, RUS SEMIDA-ELENA, LASZLO ANA, LASZLO CIPRIAN-MARINEL;

Proiectant: S.C. CMM ARHISTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mureșan Mihaela

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 501 mp, amplasată pe frontul estic al străzii Speranței, la nr. 1, delimitată de parcele libere de construcții în partea nordică și sudică și de parcelă cu fond construit (nr. top.13664/2) în partea vestică.

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

Parcela studiată este încadrată conform HCL nr. 16/20.01.2021 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



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3;
- *retragerea față de limita posterioară:* înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Speranței;
- *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:* utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Documentația P.U.D (înregistrată sub nr. 573084/433/13.06.2025) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 23.06.2025. În urma ședinței CTATU și a verificării completărilor solicitate, depuse sub nr. 611434/433/4.07.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Speranței, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj/asfalt în dreptul accesului) până la modernizarea străzii Speranței de către Municipality.

La faza DTAC, documentația tehnică va fi supusă avizării în Comisia de Estetică urbană.

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. 58 din 15.01.2025, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

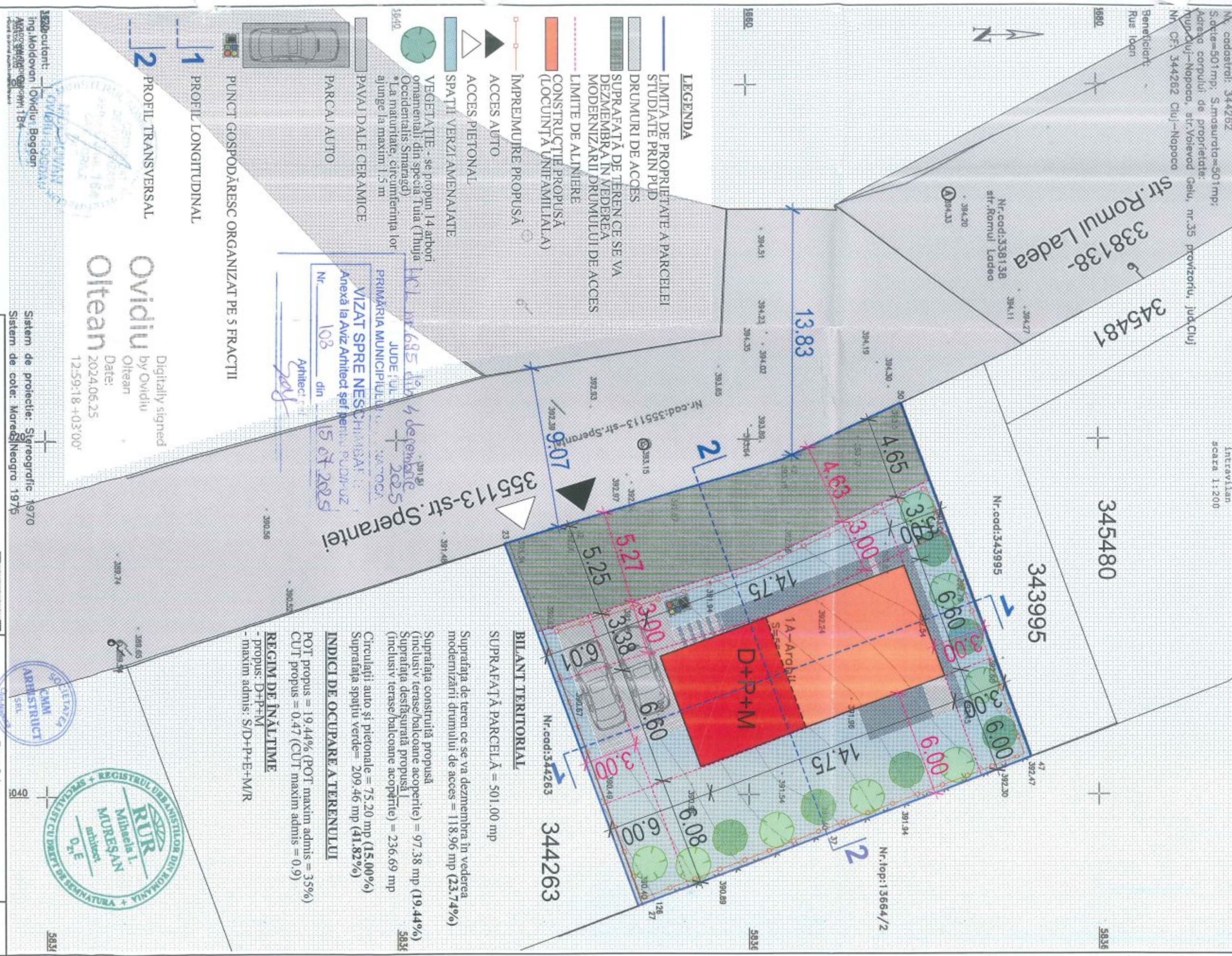
Arhitect Șef
DANIEL POP

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

PLAN TOPOGRAFIC
pentru PUD
Intervilan
scara 1:200

REGLEMENTARI URBANISTICE



Proiectant General: CMM ARHISTRICT S.R.L. CLUJ		Beneficiar: RUS IOAN, RUS SEMIDA ELENA, LASZLO ANA SI LASZLO CIPRIAN MARINEL		Proiect nr. 80/2023	
Cluj-Napoca, Str. G. Bacovia, Nr.9A/1, etaj D		Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Sperantei, nr. 1, CF 344262			
J12/2612/05.10.2016					
Tel: 0723 267 303 - Mureşan Ioan					
Tel: 0723 175 380 - Mureşan Adrian					
Tel: 0724 350 321 - Mureşan Mihaela					
Sistem de proiectie: Stereografic 1970					
Sistem de cote: Marede Negro 1976					
Set Proiect: Ing. Mureşan Ioan		Data 05.2025		CONSTRUIRE LOCUINTĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJUMUIRE PROPRIETATE, RACORDURI ŞI BRANŞAMENTE LA UTILITĂŢI	
Proiectat Urb: Arh. Mureşan Mihaela				Faza PUD	
Desenat: Arh. Mureşan Mihaela		Scara 1:200		REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Planşa nr. U3	

P.U.D. – Construire locuință unifamilială D+P+M
str. Speranței, nr. 1
Nr. 732867/9.09.2025
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : RUS IOAN, RUS SEMIDA-ELENA, LASZLO ANA, LASZLO CIPRIAN-MARINEL
- **Proiectant** : S.C. CMM ARHISTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 573084/13.06.2025.

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 D+P+M, str. Speranței, nr. 1.

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

- **Certificat de urbanism nr. 58/15.01.2025**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 103/15.07.2025**

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. 573084/13.06.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.06.2025.

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 www.ziarulfăclia.ro din 12 iunie 2025.

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 23.06.2025.

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 23.06.2025 - ora 12:00.

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

Au fost notificați :

- Vanca Victoria

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 23.06.2025 - ora 12:00 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihaela Mureșan.

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**

