

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea P.U.D. - Desființare parțială, extindere și mansardare corp C1,
în vederea realizării unei locuințe unifamiliale, P+M, str. Belgrad nr. 7**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Desființare parțială, extindere și mansardare corp C1, în vederea realizării unei locuințe unifamiliale, P+M, str. Belgrad nr. 7 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 903123/1/26.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 903179/433/26.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. - Desființare parțială, extindere și mansardare corp C1, în vederea realizării unei locuințe unifamiliale, P+M, str. Belgrad nr. 7; beneficiară: Roșca-Chichișan Alexandra;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 169 din 20.10.2025, 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. - Desființare parțială, extindere și mansardare corp C1, în vederea realizării unei locuințe unifamiliale, P+M, str. Belgrad nr. 7, beneficiară: Roșca-Chichișan Alexandra.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 292421, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 292421-C1) propus spre desființare parțială, extindere și mansardare, în vederea realizării unei locuințe unifamiliale P+M.

- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate;
- retragerea față de limita laterală nordică: 2 m;
- retragerea față de limita posterioară: 22 m;
- accesele auto și pietonal: se mențin accesele auto și pietonal existente din str. Belgrad;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. al P.U.G. aferent UTR Lip;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin documentația 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 **Roșca-Chichișan Alexandra** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 747598/433/2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 167 ^{AVIZ} din 20.10.2025 ✓

pentru **P.U.D. - desființare parțială, extindere și mansardare corp C1 în vederea realizării unei locuințe unifamiliale P+M, str. Belgrad nr. 7**

generat de imobilul cu nr. cad. 292421 ✓

Inițiator: Roșca-Chichișan Alexandra

Proiectant: S.C. Plan Trade S.R.L.

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 400mp, situată pe frontul estic al străzii Belgrad, la nr. 7, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 292421-C1) asupra căruia se intervine.

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:

-*funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);

-*înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere, (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 retras, 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. maxim = 35%; CUT maxim = 0,9; Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);

-*retragere 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 față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism;

-*retragere față de limitele laterale și posterioare*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita/limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:



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

(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 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. 292421, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 292421-C1) propus spre desființare parțială, extindere și mansardare, în vederea realizării unei locuințe unifamiliale P+M.

- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală nordică:* 2 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 22 m;
- *accesele auto și pietonal:* se mențin accesele auto și pietonal existente din str. Belgrad;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat în spațiu specializat, necesarul calculându-se conform art. 9 din RLU PUG aferent UTR Lip;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

În urma sesiunii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 2.10.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu regim final de înălțime P+M pentru corpul C1. Având în vedere fondul construit învecinat de la nord, cât și caracteristicile amplasamentului, extinderea pe verticală a corpului C1 va fi de tip mansardă, nu etaj.

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

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.

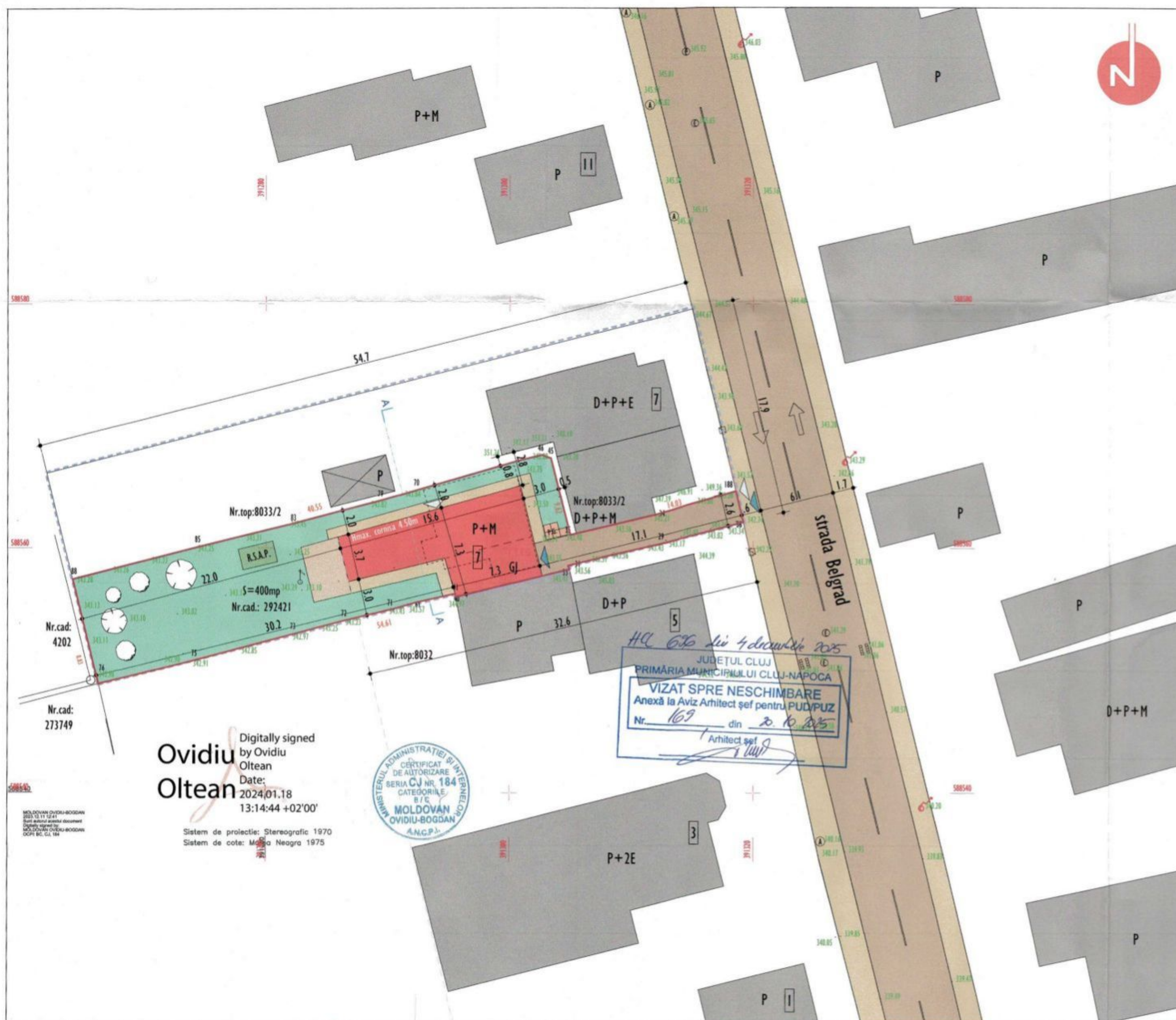
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1325 din 16.06.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red., Șef. inspector Adina-Laura Bîrjac

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 9504283 din 20.10.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.10.2025



Ovidiu Oltean

Digitally signed by Ovidiu Oltean
Date: 2024.01.18
13:14:44 +02'00'

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Molodtso Neogra 1975



JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 167 din 20.10.2023
Arhitect șef



PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1:250

UTR Lip	
P.O.T. maxim	35%
C.U.T. maxim	0.9
Regim de inaltime maxim	S+P+E+M(R)

SITUATIA EXISTENTA	
Suprafata teren	400 mp
Suprafata construita existenta	60 mp
P.O.T. existent	15.00 %
C.U.T. existent	0.150
Regim de inaltime existent	P

SITUATIA PROPUISA	
Suprafata construita propusa	87 mp
Suprafata desfasurata propusa	174 mp
Regim de inaltime propus	P+M
Suprafata parter	87 mp
Suprafata mansarda	87 mp
P.O.T. propus	21.75 %
C.U.T. propus	0.435

BILANT TERITORIAL PE PARCELA REGLEMENTATA	
	EXISTENT
Suprafata teren reglementat	mp %
Construcții	400 100
Circulații carosabile	60 15.00
Circulații pietonale	42 10.50
Spatii verzi amenajate pe sol natural	46 11.50
	225 56.25

BILANT TERITORIAL PE PARCELA IN INTELES URBAN	
	EXISTENT
Suprafata teren in inteles urban	mp %
Construcții	965 100
Suprafata desfasurata pentru calcul C.U.T.	230 23.83
	257 26.63
	519 0.54
	633 0.66

H maxim comisa latura nord 4.50m

H maxim comisa 6.30m

H maxim coama 7.47m

CALCUL LOCURI DE PARCARE NECESAR

Funcțiune de locuire 1

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(j+1)
	X [m]	Y [m]	
45	588567.371	391303.433	0.809
46	588567.653	391302.675	2.006
47	588567.180	391300.726	8.525
70	588564.807	391292.538	3.060
79	588563.958	391289.598	7.681
83	588561.987	391282.174	7.878
85	588560.106	391274.524	10.745
88	588557.442	391264.114	8.829
76	588548.870	391266.228	8.132
75	588550.817	391274.123	8.464
73	588552.982	391282.305	4.260
72	588554.075	391286.422	4.107
71	588555.025	391290.418	1.966
61	588556.557	391292.311	3.294
41	588556.279	391295.525	0.267
40	588556.020	391295.588	9.832
33	588558.306	391304.945	0.316
31	588558.600	391304.830	3.543
30	588559.445	391308.271	4.515
29	588560.450	391312.673	6.742
171	588562.130	391319.202	2.616
188	588564.674	391318.593	6.851
34	588562.781	391312.009	7.185
35	588561.110	391305.021	6.459

S(1C)=399.53mp P=127.881m

CONSTRUCTIE PROPUISA

SPATII VERZI

LIMITA CONSTRUCTIE EXISTENTA PE PARCELA

ACCES PIETONAL EXISTENT

CONSTRUCTII EXISTENTE

ACCES CAROSABIL EXISTENT

LIMITA DE PROPRIETATE

Gj

LIMITA PARCELA IN INTELES URBAN

PUNCT GOSPODARESC CU 5 FRACTII

CIRCULATII AUTO

R.S.A.P.

TROTUAR

REZERVOR SUBTERAN APE PLUVIALE

TERASA

Proiectant general:
S.C. PLAN TRADE S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei 64A
J12/S05/2006, R18380735



Beneficiar:
Rosca Chichisan Alexandra

Proiect:
Desfiintare partiala, extindere si etajare corp CI in vederea realizarii unei locuinte unifamiliale P+M

Cluj-Napoca, Str. Belgrad nr. 7
Faza P.U.D.
Categorie de importanta "C".
Clasa de importanta "III".
Zona seismica conf. P100-1/2013 ag=0.10g, Tc=0.7sec
Exigenta AI.

Plansa:
PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara:
1:250

Proiectanti:		
Calitate	Numele	Semnat.
Sef proiect	Arh. Hanga L.	
Coordonator urbanism	Arh. Katona J.	
Proiectat arhitectura	Arh. Hanga L.	
Desenat	Hanga Ana	

Numar proiect:
37/2023
Data:
Septembrie 2025

Plansa:
U 04

P.U.D. – Desființare parțială, extindere și mansardare corp C1 în vederea realizării unei locuințe unifamiliale P+M
str. Belgrad, nr. 7
Nr. 821785/24.10.2025
(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** : ROȘCA-CHICHIȘAN ALEXANDRA
- **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. 747598/433/2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare, consultarea și informarea publicului se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – Desființare parțială, extindere și mansardare corp C1 în vederea realizării unei locuințe unifamiliale P+M, str. Belgrad, nr. 7.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1325/16.06.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 169/20.10.2025**

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. 747598/433/2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.11.2024.

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 www.ziarulfăclia.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 2.10.2025.

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 2.10.2025 - ora 12:00.

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

Au fost notificați :

- Botez Oana -
- Baga Gheorghe, Baga Rozalia, Ferencz Iulia -
- Faur Cătălin -
- Lupșa Emil -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 2.10.2025 - 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. 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,

Dan Pop

Șef serviciu,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria