

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Meteor nr. 67**

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+E, str. Meteor nr. 67 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 492119/1/26.09.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 492270 din 26.09.2019 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Meteor nr. 67, beneficiari: Manases Balazs, Manases Ana și Manases-Lali Mihail;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 513 din 12.06.2019, 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Meteor nr. 67, beneficiari: Manases Balazs, Manases Ana și Manases-Lali Mihail; pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita nordică: 16 m;
- retragerea minimă față de limita vestică: 3 m;
- retragerea minimă față de limita estică: 4.4 m;
- retragerea minimă față de limita sudică: 13.50 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Meteor;
- staționarea vehiculelor (auto): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la demisol, necesarul care va fi calculat conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Meteor.

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

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi 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 municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



Primar,  
**EMIL BOC**



Ca urmare a cererii adresate de **Manases Balazs**, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Meteor nr. 67, înregistrată cu nr. **129534/2019**, 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. **513** din **12.06.2019**

pentru **PUD – Construire locuință unifamilială D+P+E, str. Meteor nr. 67;**  
generat de imobilul cu nr. cad. 332020;

Inițiator: Manases Balazs;

Proiectant: S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla Vass;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1168 mp, situată pe frontul sudic al str. Meteor delimitată pe latura estica de pârau și la vest și sud de parcele cu fond construit.

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

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

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire*: izolat

*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (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 (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 nertras, 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 min. 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragere min. 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



-retragere min. 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.

**UTR Ve** – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte medii și joase.

-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor nu e cazul;

-indici urbanistici : P.O.T max.= 1%, C.U.T max= 0,01.

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

- retragere minimă față de limita nordică: 16 m;
- retragere minimă față de limita vestică: 3 m;
- retragere minimă față de limita estică: 4,4 m;
- retragere minimă față de limita sudică: 13.50 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Meteor;
- staționarea vehiculelor (auto): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la demisol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Meteor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **30.05.2019** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **5131** din **28.11.2018**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

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 (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia

Arhitect Șef  
Arh. Daniel Pop

Inspektor specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

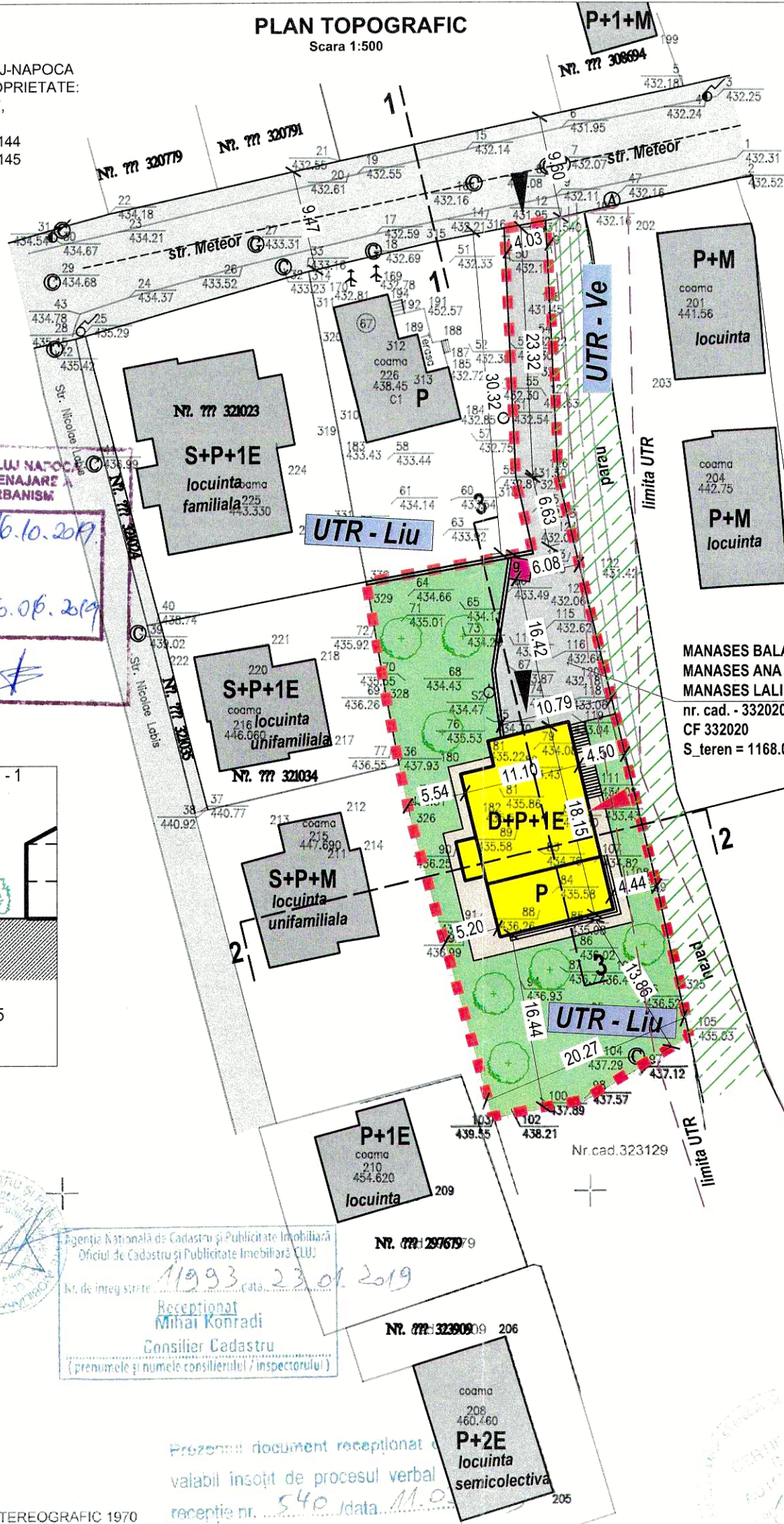
Red. 3ex.  
consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3136952 din 27.06.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

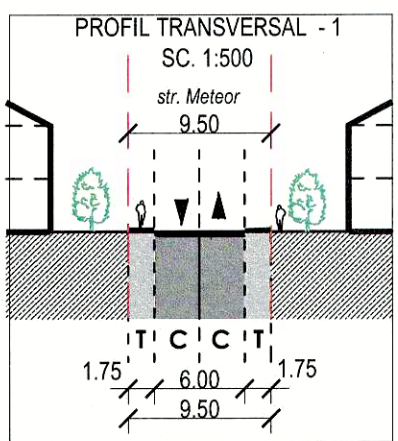


JUDETUL: CLUJ  
 UNITATEA ADM.-TERIT.: CLUJ-NAPOCA  
 ADRESA CORPULUI DE PROPRIETATE:  
 Cluj-Napoca, Str. Meteor, nr.67,  
 Intravilan, Jud. Cluj  
 C.F. Nr. 326144, Nr. Cad. 326144  
 C.F. Nr. 326145, Nr. Cad. 326145  
 BENEFICIARI:  
 MANASES BALAZS  
 MANASES ANA

**PLAN TOPOGRAFIC**  
 Scara 1:500



PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
 COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE  
 TERITORIULUI SI DE URBANISM  
 HCL nr 720 din 16.10.2019  
 VIZAT  
 nr. 513 din 16.06.2019

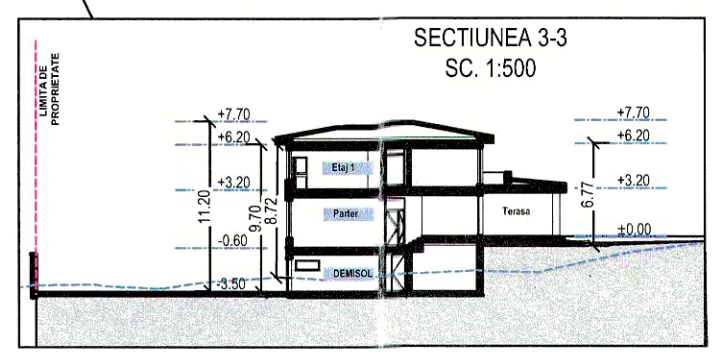
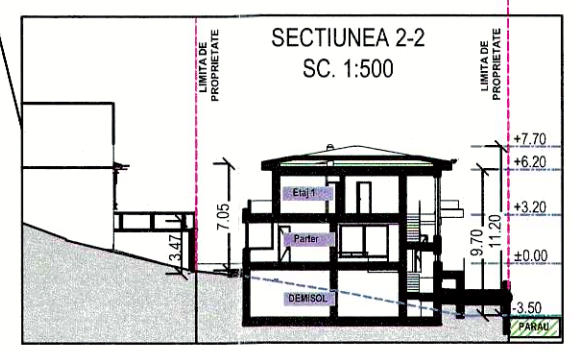


BILANT TERITORIAL PROPUS	MP	%
S_TEREN	1168.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	210.00	17.98
CIRCULATII PIETONALE	85.00	7.28
CIRCULATII AUTO	270.00	23.12
SPATIU VERDE	603.00	51.62

INDICI URBANISTICI :	
POT_existent = 0.00 %	POT_propus = 17.98 %
CUT_existent = 0.00	CUT_propus = 0.40

**BILANT TERITORIAL PROPUS:**  
 STR. Meteor, nr. 67  
 - UTR - Liu si UTR - Ve  
 - nr. cad. - 332020 si CF nr. 332020  
 - S\_teren = 1168.00 mp

AC\_propusa = 210.00 mp  
 AD\_propusa = 460.00 mp  
 S\_zona verde = 603.00 mp  
 H\_max = 11.20 m  
 H\_max\_cornisa = 9.70 m  
 Regim de inaltime = D+P+1E  
 Nr. apartamente - 1  
 Locuri de parcare - 2 - in demisol



**P.U.D.**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
 SC. 1:500

LEGENDA

	LIMITA DE PROPRIETATE, S = 1168.00 MP - (NR.CAD. 332020)
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	DRUM DE ACCES EXISTENT - STR METEOR
	FOND CONSTRUIT EXISTENT IN VECINATATE
	IMOBIL PROPUS: LOCUINTA UNIFAMILIALA - D+P+1E
	CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATII AUTODIN INCINTA
	SPATIU VERDE
	PUNCT GOSPODARESC
	PARAU



verificator :	nume :	semnatura :	cerinta :
---------------	--------	-------------	-----------

referat nr. / data :

**CC** sc CSC Construction srl  
 str. Universitatii 3/27, Cluj Napoca  
 J12/3086/2007; 22086941

	NUME	SEMN	scara :
proiectat	arh.urb.Vass Cs.		1:500
desenat	arh.urb.Vass Cs.		data :
sef proiect	arh.urb.Vass Cs.		mar.2019
beneficiar :	<b>MANASES BALAZS MANASES ANA MANASES LALI MIHAIL</b>		nr. proiect : 208/2019
titlu proiect :	<b>CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE</b> Cluj-Napoca, str. Meteor, nr. 67		faza : P.U.D.
plansa :	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>		nr. planșa : A4



Agencia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ  
 Nr. de inreg. stare: 11993 / 23.01.2019  
 Receptionat  
 Mihai Konradi  
 Consilier Cadastru  
 (prenumele si numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptionat  
 valabil insoit de procesul verbal  
 receptie nr. 540 / data 11.06.2019



**P.U.D. – Construire locuință unifamilială D+P+E**  
**str. Meteor nr. 67**  
Nr. 356007/10.07.2019  
(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 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : MANASES BALAZS, MANASES ANA, MANASES-LALI MIHAIL
- **Proiectant** : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 129534/06.03.2019

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 – Construire locuință unifamilială D+P+E – str. Meteor nr. 67**

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

- **Certificat de urbanism nr. 5131/28.11.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 513/12.06.2019**

**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. 129534/06.03.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 11.03.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 30.05.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 07.03.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.05.2019, ora 16:15.

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 ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 30.05.2019, ora 16:15.

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 :

- Tritean Ileana – str. Observatorului nr. 1, ap. 2
- Gheorghiu Laurențiu – str. Meteor nr. 65
- Neagu Cristina Ioana și Neagu Eugen Cătălin – str. Meteor nr. 67B
- Marin Ion – str. Meteor nr. 69B
- Pop Ioan și Pop Lucreția – str. Louis Pasteur nr. 81, ap. 48

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 30.05.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul lucrării – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 292443/04.06.2019, Tritean Ileana cu domiciliul în str. Observatorului nr. 1, bl. OS1, sc. 1, et. 1, ap. 2, comunică următoarele observații :

**Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :**

- pentru construirea locuinței unifamilare se impune întubarea pârâului Țiganilor care traversează proprietățile vecinilor Dârjan Firuța și Tritean Ileana dinspre sud spre nord , spre Grădina Botanică fapt semnalat și la construirea locuinței numiților Pop Ioan și Vasile, viitorii vecini din partea de sud

---

- pentru scurgerea apelor de pe versanți se impune amenajarea albiei pârâului pentru evitarea focarelor de infecție și a inundațiilor

---

- am intrat în posesia notificării azi, 03.06.2019

---

Cu mulțumiri,

Data: 04.06.2019

Semnătura: 



**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;

Ca răspuns la sesizările d-nei. Tritean Ileana cu domiciliul în str. Observatorului nr. 1, bl. OS1, sc. 1, et. 1, ap. 2, cu nr. 292443/04.06.2019, beneficiarul precizează următoarele :

**Ref. la aliniatul 1:**

- Paraul Tiganilor este situat in partea estica a amplasamentului si nu traverseaza proprietatea beneficiarului. Intubarea paraului s-a realizat in partea sudica a amplasamentului, in dreptul proprietatilor invecinate a d\_lor Pop Ioan si Vasile, din cauza diferentei mari de nivel dintre albia paraului si parcela. In dreptul terenului beneficiarului, diferenta de nivel dintre albia paraului si parcela este doar de aprox 3 m. Amplasarea cladirii pe teren si amenajarea curtii interioare se poate face fara lucrari complexe de reamenajare a albiei existente.

**Ref. la aliniatul 2:**

- Albia paraului , cu sectiunea existenta la momentul de fata, nu pune probleme in perioadele ploioase. Paraul este intubat de la str. Meteor pana la Gradina Botanica de aproximativ 10 ani, tubulatura folosita fiind din beton armat cu sectiunea de 1,10-1,50 m.

**Data:**

09.08.2019

**Semnatura.**

Manases Balazs



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.

Prin notificarea cu nr. 300100/433/07.06.2019, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta prin adresa cu nr. 410492/09.08.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinei de parcelă prin adresa cu nr. 413360/433/12.08.2019.

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 Birou,**

**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**

