

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință colectivă S+P+2E+R, str. Erkel Ferenc nr. 1**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință colectivă S+P+2E+R, str. Erkel Ferenc nr. 1 - proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 215262/1/29.04.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 215286 din 29.04.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă S+P+2E+R, str. Erkel Ferenc nr. 1, beneficiară: Enache Mirela;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 10 din 7.01.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință colectivă S+P+2E+R, str. Erkel Ferenc nr. 1, beneficiară: Enache Mirela, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 337621.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală vestică*: H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragerea față de limita laterală nordică*: H/2, dar nu mai puțin de 6 m;
- *accesul auto și pietonal*: acces auto din str. Erkel Ferenc, acces pietonal din str. Bună Ziua;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate, amplasate la subsol, necesarul de locurile de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Se vor planta doi arbori pe spațiul verde dispus spre str. Bună Ziua, arbori din specia acer platanoides columnare, cu circumferința de minim 35 de cm, măsurată la un metru de la colet.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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 general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



Primar  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Enache Mirela**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 484742/433/23.09.2019, 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:

Nr. 10 AVIZ din 7.10.2020

pentru **P.U.D. – Construire locuință colectivă S+P+2E+R, str. Erkel Ferenc nr.1**  
generat de imobilul cu nr. cad. 280620

Inițiator: Enache Mirela

Proiectant: S.C. Dar Linc Energy S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adriana A. Matei,

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 610 mp, cu deschidere la strada Bună Ziua și strada Erkel Ferenc, delimitată de parcele cu fond construit (imobile de locuințe colective) în partea nordică și vestică.

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

- **UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.**

- **funcțiune predominantă:** locuințe colective

- **regim de construire:** izolat

- **înălțimea maximă admisă:** Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. In orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).

(b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

- **indici urbanistici** : pentru imobilele de locuit cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) - POT maxim = 35% , CUT max = 1.

- **retragere min. față de aliniament:** Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament

- **retragere min. față de limitele laterale și față limitele posterioare:**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fixare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca 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



ARHITECT-ȘEF

## II. Prevederi P.U.D. Propuse

- retragerea față de limitela laterală vestică: H/2 dar nu mai puțin de 4,5m;
- retragerea față de limitela laterală nordică: H/2 dar nu mai puțin de 6m;
- accesul auto și pietonal: acces auto din str. Erkel Ferenc, acces pietonal din str. Bună Ziua.
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate amplasate la subsol, necesarul de locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **22.11.2019**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. 4492 din 18.09.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

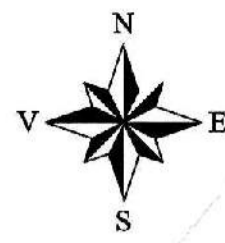
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex. inspector, Arh. Anamaria Popa

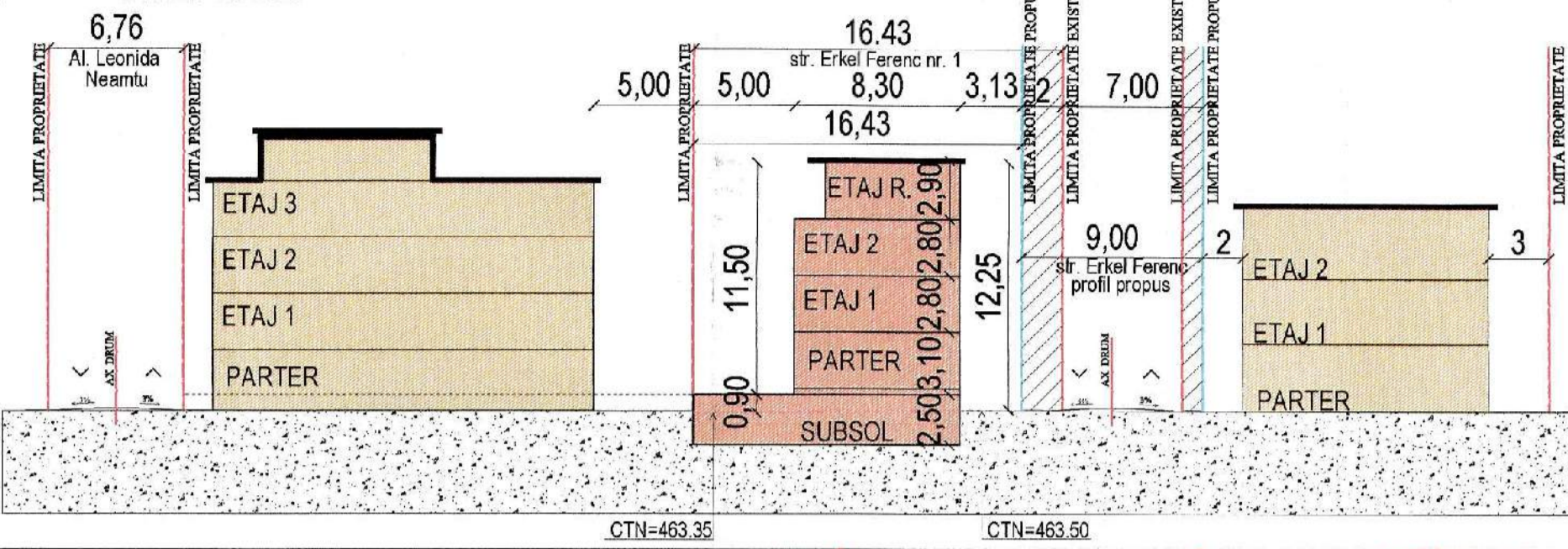
Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. .... din .....

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



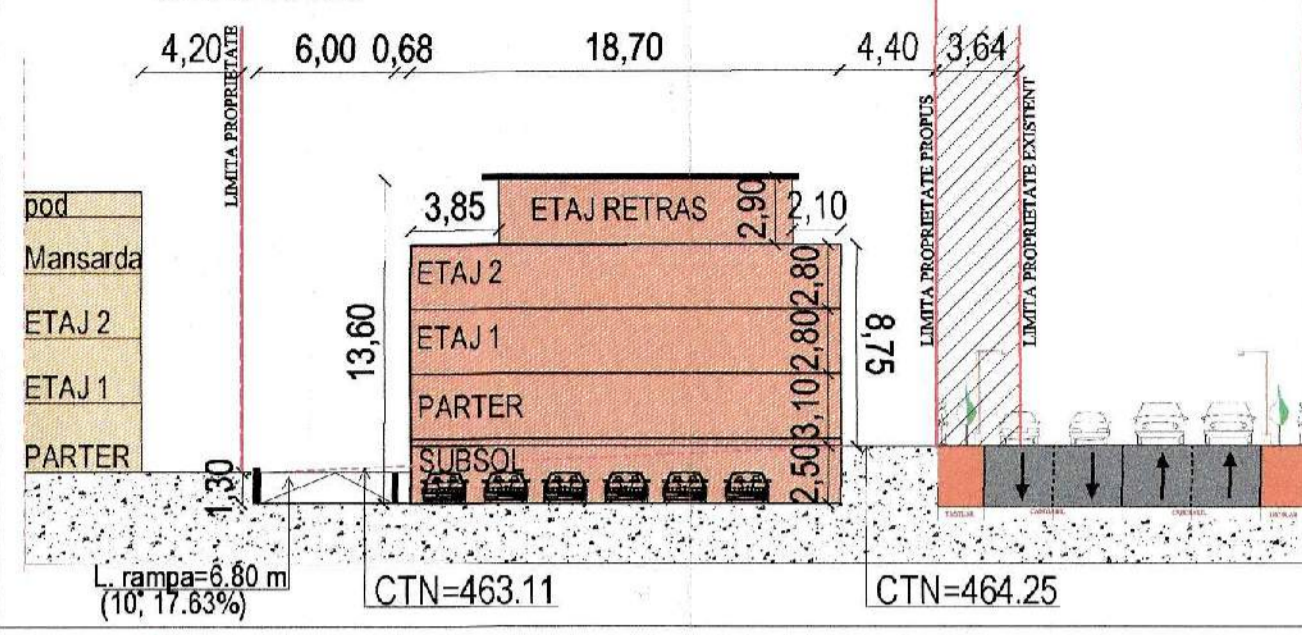
### Sectiunea 1-1

scara 1:200



### Sectiunea 2-2

scara 1:200

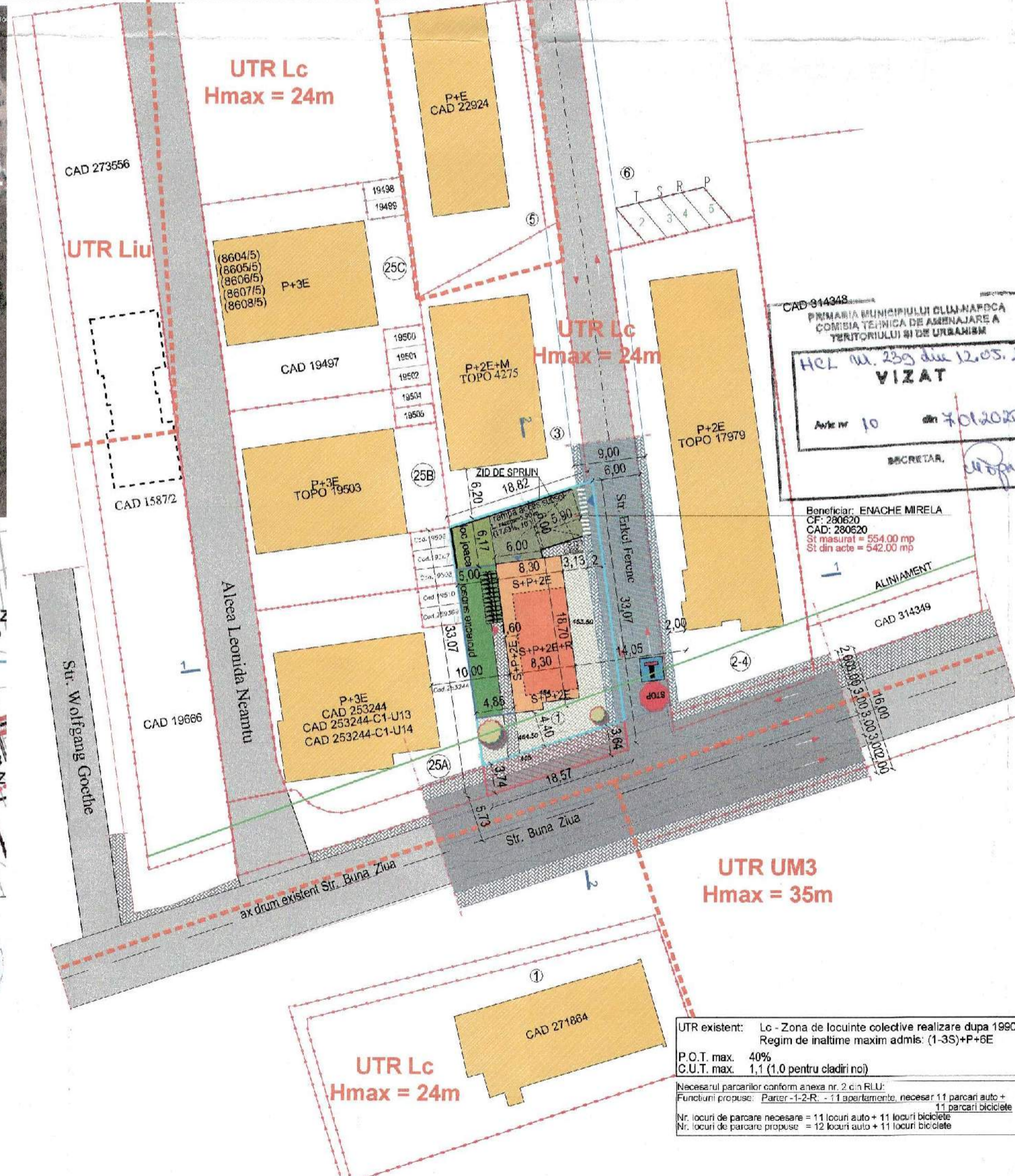
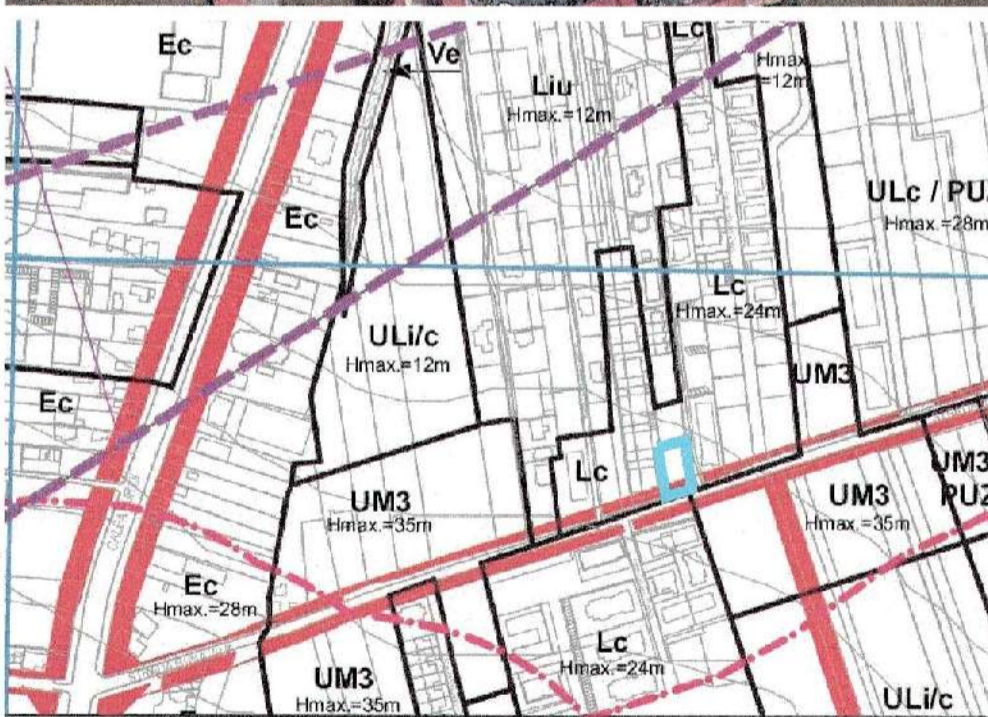
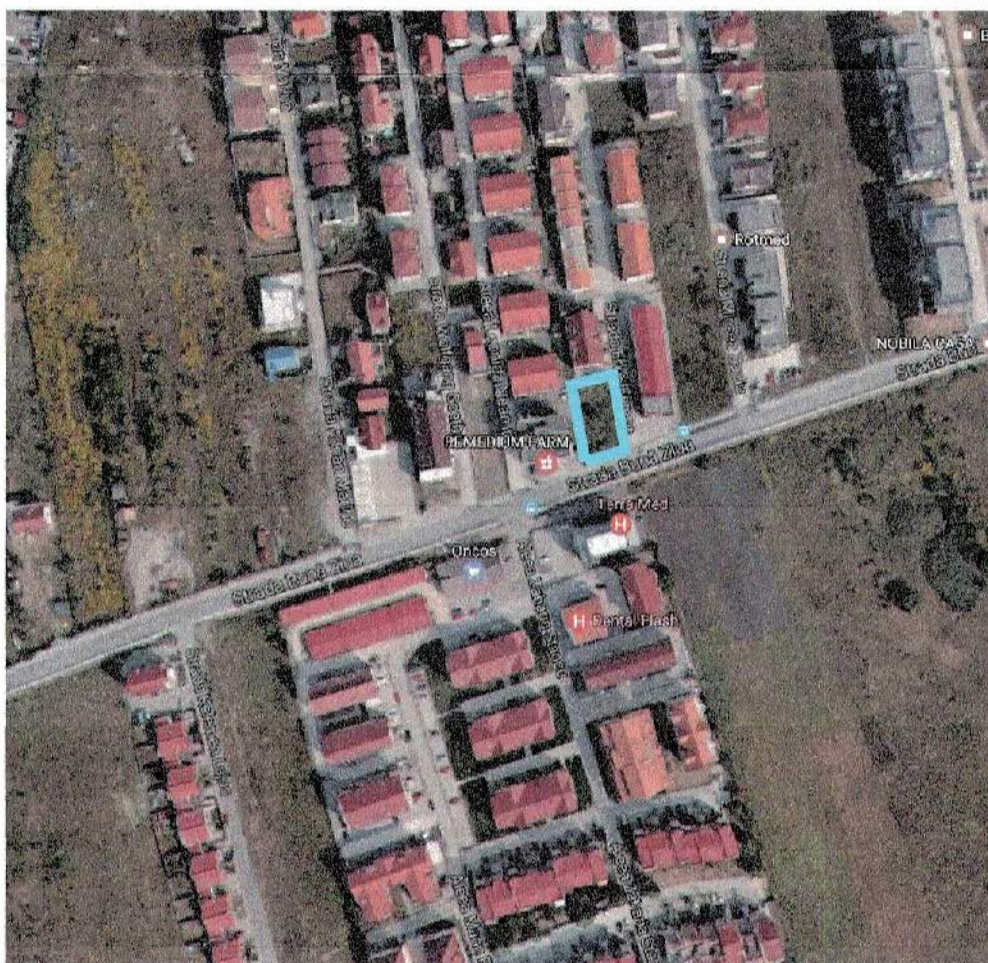
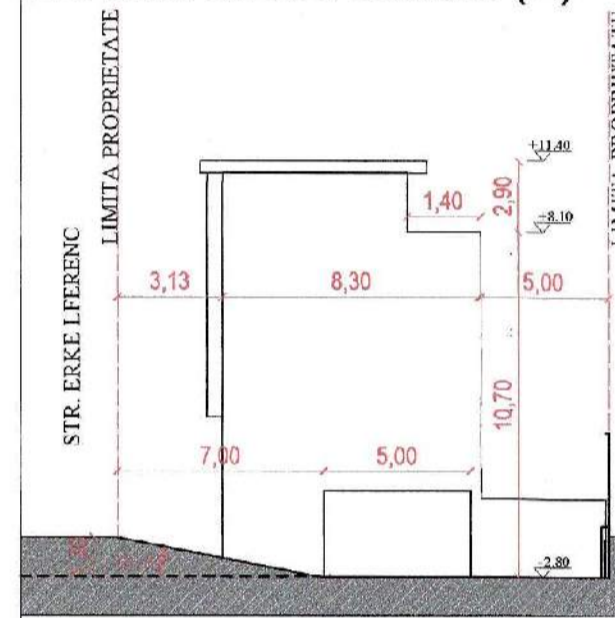


# REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1:500

Nivelul	Nr. Apart.	Nr. Camere	S. Utila fara balcon	S. Utila cu balcon
Subsol	Favara 12 locuri		222.72 mp	
Parter	1	1	24.16 mp	
	2	1	27.76 mp	
	3	2	33.51 mp	
Total Suprafata apartamente			195.43 mp	
Spatiu comun			17.25 mp	
Etaj 1			14.89 mp	
Etaj 2			36.16 mp	
Etaj 3			58.59 mp	
Total Suprafata apartamente			115.78 mp	159.63 mp
Spatiu comun			5.66 mp	
Etaj 1			28.83 mp	37.88 mp
Etaj 2			35.93 mp	42.65 mp
Etaj 3			64.59 mp	69.57 mp
Total Suprafata apartamente			128.85 mp	149.50 mp
Spatiu comun			5.66 mp	
Etaj Retras			12.26 mp	86.20 mp
Etaj 1			35.17 mp	70.72 mp
Etaj 2			57.86 mp	156.97 mp
Total Suprafata apartamente			2.85 mp	
Spatiu comun			62.00 mp	86.74 mp
Total Suprafata apartamente			199.25 mp	432.99 mp

### Detaliu acces subsol (A)



- INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI PE PARCELA IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI:**
- S. teren masurat = 554.00 mp
  - A. construita existenta = 0 mp
  - A. desfasurata: existenta = 151.26 mp
  - A. desfasurata: propusa = 0 mp
  - A. desfasurata: existenta + propusa fara subsol (Calcul CUT) = 554.00 mp
  - A. desfasurata: existenta + propusa totala = 798.76 mp
  - POT existent = 0%
  - POT propus = Suprafata construita totala x 100 / suprafata teren = 27.30%
  - Regimul de inaltime propus: S+P+2E+R = 11
  - Numarul parcarilor supraterrane propuse: = 0
  - Numarul parcarilor subterane (garaje) propuse: = 12
  - CUT propus = Suprafata desfasurata fara subsol / Suprafata terenului = 1.00
  - H. max: 12.25 m

**LEGENDA:**

- Parcela studiata - teren masurat 554.00 mp - teren din acte 542.00 mp
- Limite parcele
- Limite UTR
- Ax drum
- Construcții existente
- Construcția propusa
- Serv. tute de utilitate publica conform PUG
- Teren aferent coridorului de expropriere pentru suprafata gire str. Buna Ziua la 16.00m conform HCL 386 din 23.04.2019 - 66.00 mp
- Proiectie subsol extns
- Spatiu verde pe sol natural - 165.00 mp
- Spatiu verde pe zona construita - 75.00 mp
- Arbori decorativi
- P.G. Punct gospodaresc ingropat propus
- Trotuare, alei pietonale
- Pavaj ecologic carosabil
- Circulatii auto existente / propuse
- Acces auto
- Acces pietonal
- Parcare biciclete - 11 locuri

**INDICATORI URBANISTICI GENERALI:**

PARCELA STUDIATA	EXISTENT	PROPUS
mp	mp	mp
Suprafata teren studiata din care:	554.00	554.00
A. Domeniul public:	0	60.00
B. Domeniul privat:	554.00	494.00
A. Domeniul public:	0	0
B. Domeniul privat din care:	554.00	554.00
1. suprafata construita:	0	151.26
2. circulatii:	0	162.74
2.1 auto+parcari:	0	72.00
2.2 pietonale:	0	90.74
3. spatii verzi + loc joaca:	554.00	240.00
3.1 pe sol natural:	0	165.00
3.2 pe zona construita:	0	75.00

**INVENTAR DE COORDONATE**

Pct.	Nord(Y)	Est(X)
1	584172.635	393025.312
2	584172.757	393025.296
3	584173.811	393028.328
4	584175.777	393034.510
5	584178.584	393043.190
6	584145.810	393047.582
7	584140.018	393028.947
8	584143.467	393029.444
9	584155.051	393027.769
10	584161.533	393026.863
11	584166.488	393026.171
12	584168.734	393025.857
13	584171.112	393025.525

Sistem de proiectie STEREO 1970  
Sistem de cote Marea Neagra 1975  
Scara Topografica de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
194723 din 07.11.2017  
Recenzionat  
Mihai Konrad  
Consilier Cadastru  
Prezentul document conceptual este  
valabil in cazul de procesul verbal de  
receptie nr. 5057 data 23.11.2017

**DAR LINE ENERGY**

Beneficiar: ENACHE MIRELA  
CLUJ-NAPOCA, STR. CROITORILOR NR. 17/4, JUD. CLUJ  
Obiect: CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTA COLECTIVA S+P+2E+R  
CLUJ-NAPOCA, STR. ERKEL FERENC NR. 1 (COLT CU STR. BUNA ZIUA), JUD. CLUJ  
Faza: P.U.D.  
Planşa: U.05  
Proiect nr.: 254/2017

REGLEMENTARI URBANISTICE

**P.U.D. – Construire locuință colectivă S+P+2E+R**  
**str. Erkel Ferenc nr. 1**  
Nr. 79633/11.02.2020  
(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 Cîpcigan)
- **Inițiator** : ENACHE MIRELA
- **Proiectant** : S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 484742/23.09.2019

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 colectivă S+P+2E+R – str. Erkel Ferenc nr. 1**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4492/18.09.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 10/07.01.2020**

**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. 484742/23.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.04.2018

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 11.12.2018 și 22.11.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Piața de la A la Z din 17-23.04.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 11.12.2018 - ora 15 și 22.11.2019 - ora 11.

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 ordinei 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 : 11.12.2018 - ora 15 și 22.11.2019 - ora 11.

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 :

- Asociația de Proprietari – str. Erkel Ferenc nr. 3
- Asociația de Proprietari – str. Bună Ziua nr. 25A
- Asociația de Proprietari – str. Bună Ziua nr. 25B

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 11.12.2018 - ora 15 și 22.11.2019 - ora 11.

La dezbateră din 11.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea proiectantului s-a prezentat d-na. Maria Lupșa.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbateră din 22.11.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezente beneficiara lucrării și reprezentanta proiectantului, d-na. Maria Lupșa.

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.

8

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 Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

9