

**HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Morii nr. 40D

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Morii nr. 40D – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 187108/1/18.03.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 187187/433/18.03.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Morii nr. 40D, beneficiari: Neag Daniel și Neag Loredana-Delia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 185 din 1.07.2020 și nr. 24 din 15.02.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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, S+P+E, str. Morii nr. 40D, beneficiari: Neag Daniel și Neag Loredana-Delia, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 340007.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 9 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 9 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Morii, pe drum înscris în CF nr. 294780, nr. cad. 294780 și CF nr. 292313, nr. topo 945/a/3/3/2/1;
- *staționarea autovehiculelor:* două locuri de parcare în interiorul parcelei, la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

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

Suprafața de teren necesară realizării unei alveole de întoarcere a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 292335) și înscrisă în CF nr. 340008, nr. cad. 340008 cu destinația de „drum”.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela cu nr. cad. 340007, va fi înscrisă în CF nr. 292313 (nr. topo 945/a/3/3/2/1) destinația de ”drum”.

Anterior recepției construcției propuse va fi adus la strat de uzură drumul de acces la parcelă, ce se desprinde din str. Morii și va fi amplasat indicatorul rutier pentru semnalizarea zonei pietonale, conform cerinței din Avizul nr. 331906/446/22.07.2020 al Serviciului Siguranța Circulației.

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,  
Dan-Ștefan Tareea

Contrasemnează:  
Primarul general al municipiului,  
Aurorea Roșca



# REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1:500

utr. Liu

LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0.9

regim de inaltime maxim: (S)+P+E+M(R)

Suprafata teren=820mp

nr. cad. 292335

## Legenda

	limita zona studiata
	limita de proprietate
	circulatii auto
	construcie propusa
	trotuar
	terasa
	spatiu verde
	teren necesar pentru manevra masina de pompieri/ salubritate propus pentru dezmembrare - 57mp
	imprejmuire propusa
	acces pietonal
	acces carosabil
	parcare
	punct gospodaresc
	canal colector neutilizabil

## Indici urbanistici

Suprafata teren: 820mp

Suprafata construita propusa: 162mp (proiectie etaj/terase acoperite 30mp)

Suprafata desfasurata propusa: 437mp - subsol 131mp (spatiu tehnic 18mp) + parter 162mp(proiectie etaj/terase acoperite 30mp) + etaj 144mp( logie 9mp)

Suprafata desfasurata pt. calcul CUT: 419mp

POT propus: (s.c./s.terenx100%=162mp/820mpx100%) 19.75%

CUT propus: (s.d./s.teren=419/820) 0.51

## Date constructie

Regim de inaltime S+P+E

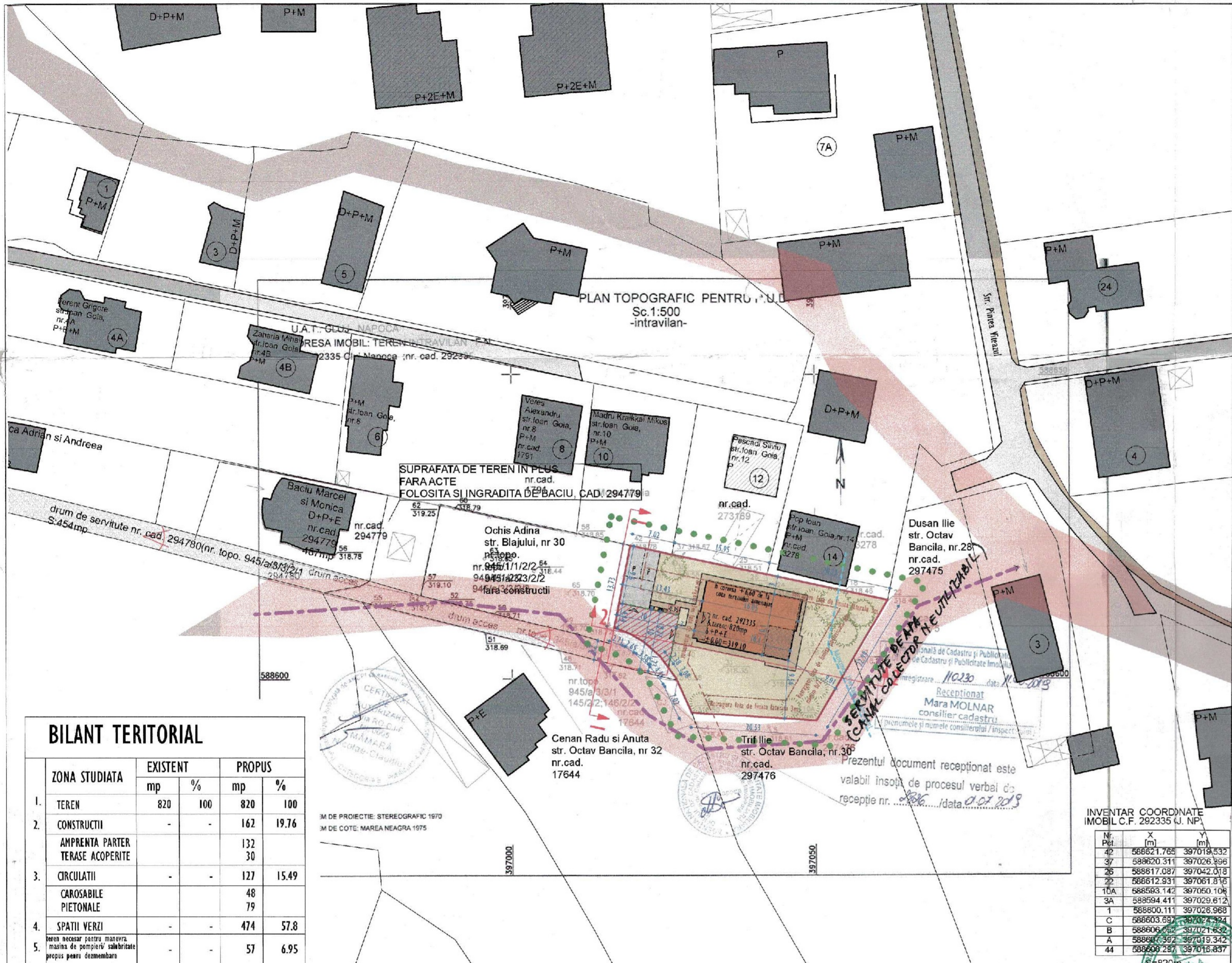
Locuri de parcare necesare :

2 loc de parcare pt cladire cu AU>100mp

Locuri de parcare propuse: 2 loc de parcare

## Reglementari urbanistice sc.1:500

EFICATOR	Ing. Munteanu M.	A I	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA
EFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA
S.C. PLAN TRADE S.R.L.		12/2005/2006	Beneficiar: Neag Daniel
Cluj-Napoca, Str. Lugojului 64A		51852075	Neag Loredana-Delia
EF PROIECT	Arh. Katona Julia	SEMNTATURA	SCARA: 1:500
PROIECTAT arhitectura	Arh. Katona Julia		Titlul proiectului: Elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire locuinta individuala Cluj-Napoca, Someseni
rezistentat	Ing. Chichisan Simion		Titlul planului: Reglementari urbanistice
ESENAT	Arh. Katona Julia		DATA: februarie 2019
			Faza: P.U.D.
			Pr. nr. 24/2019
			Pl. nr. U03



## BILANT TERITORIAL

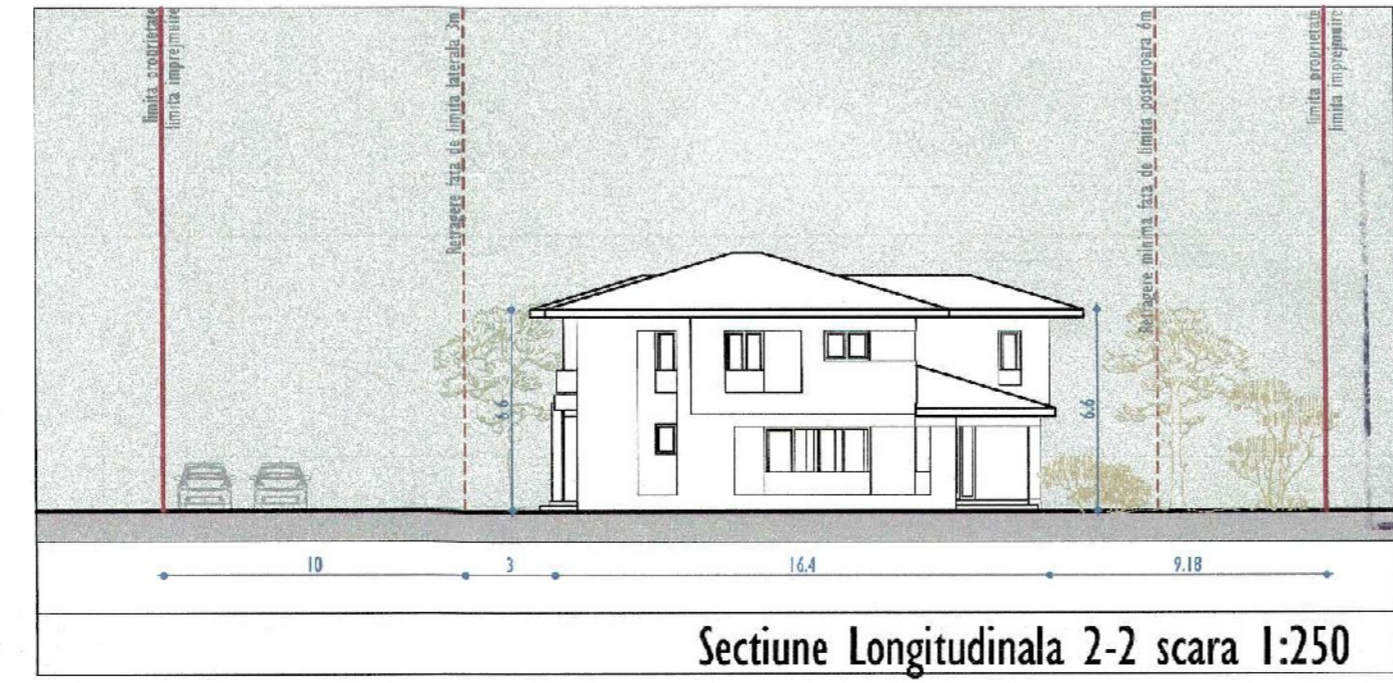
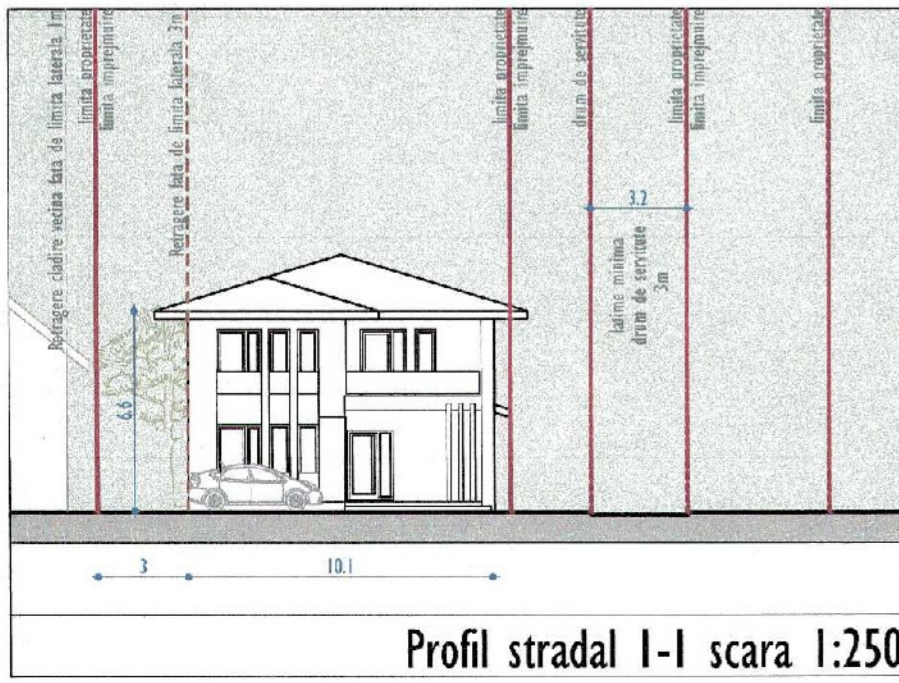
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN	820	100	820	100
2. CONSTRUCTII	-	-	162	19.76
AMPRENTA PARTER	-	-	132	-
TERASE ACOPERITE	-	-	30	-
3. CIRCULATII	-	-	127	15.49
CAROSABILE	-	-	48	-
PIETONALE	-	-	79	-
4. SPATII VERZI	-	-	474	57.8
5. teren necesar pentru manevra masina de pompieri/ salubritate propus pentru dezmembrare	-	-	57	6.95

SCALA DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970  
SCALA DE COTE: MAREA NEAGRA 1975

INVENTAR COORDONATE IMOBIL C.F. 292335 J. NP

Nr. Pkt.	X (m)	Y (m)
42	588621.755	397019.532
37	588620.311	397026.896
26	588617.087	397042.018
22	588612.331	397061.816
10A	588593.142	397050.106
3A	588594.411	397029.612
1	588600.111	397026.969
C	588603.692	397024.224
B	588606.652	397021.632
A	588607.392	397019.342
44	588609.237	397016.837

S=820mp



HCL nr. 118 din 29.03.2019  
VIZAT  
pentru 185  
24  
1.07.2020  
15.02.2021



ROMANIA  
Municipalitatea Cluj-Napoca  
1100 Cluj-Napoca

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ  
Nr. ... 24 ... din 15.02.2021

pentru: **completare Aviz Arhitect Șef nr. 185 din 1.07.2020**

Prezentul aviz completează cuprinsul Aviz Arhitect Șef nr. 185 din 1.07.2020 emis pentru P.U.D - Construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Morii nr. 40D în sensul:

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela cu nr. cad. 340007, se va înscrie în CF nr. 292313 (nr. topo 945/a/3/3/2/1) destinația de "drum".

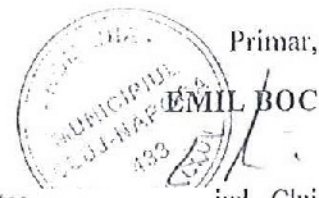
Primar,  
**EMIL BOC**

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**

Red.2ex. Adina Moldan

ARHITECT-ȘEF



Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Neag Daniel cu domiciliul în localitatea jud. Cluj, înregistrată la nr. 243722/433/2020, 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. 185 din 4.04.2020

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială, S+P+E,  
str. Morii nr. 40D

generat de imobilul cu nr. cad. 292335

Inițiator: Neag Daniel și Neag Loredana

Proiectant: SC Plan Trade SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Julia Katona

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 820 mp este situată la sud de str. Morii, fiind accesibilă pe drum de servitute. Parcela este delimitată de drumul de servitute la sud, parcele cu fond construit la sud, est și nord și parcelă liberă de construcție la vest.

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

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

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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*: deschis

-*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+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 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*: Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de limitele laterale*: a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă

de 3 m. b) 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.

-*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. b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanelor rezultat să nu depășească 2,80 m. c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. d) 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.

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

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 9 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 9 m;
- *circulații și accese:* din str. Morii, pe drum de servitute;
- *staționarea autovehiculelor:* 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

Documentația PUD - construire locuință unifamilială, S+P+E, str. Morii nr. 40D (înregistrată sub nr. 575765/433/2019) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.05.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării în comisia operativă din 28.05.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă se va dezmembra din parcela inițială și se va înscrie în CF cu titlu de ”drum” suprafața de teren necesară realizării unei alveole de întoarcere.

Anterior recepției construcției propuse se va aduce la strat de uzură drumul de acces la parcelă, ce se desprinde din str. Morii.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 1613 din 12.04.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan,

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....

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

**P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E**  
**str. Morii nr. 40D**  
Nr. 404443/24.08.2020  
(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 Cipcigan)
- **Inițiatori** : NEAG DANIEL și NEAG LOREDANA-DELIA
- **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. 243722/21.05.2020

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 S+P+E – str. Morii nr. 40D**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1613/12.04.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 185/01.07.2020**

**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. 243722/21.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.04.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor 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:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de viodcoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 18.05.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 Făclia din 03.10.2019

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.05.2020 - ora. 11

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor 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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.05.2020 - 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 :

- Petronela Oana și Vasile –
- Mihalca Adrian și Mihalca Andreea –
- Baci Marcel și Baci Monica -
- Dusan Ilie -
- Trif Ilie-
- Cenan Radu și Cenan Anuța –
- Ochiș Adina –
- Madru Kraikkai Mikos –
- Pascadi Silviu –
- Pop Ioan –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 85230/13.02.2020, dl. Trif Ilie cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

NU AM OBIECTIUNI REFERITOR LA ADRESA  
PRIMITĂ AȚIȚI TÂMP CÎT SE RESPECTĂ  
LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE.

Cu mulțumiri,

Data: 12.02.2020

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 sesizarea d-lui. Trif Ilie cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 85230/13.02.2020, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L. - arh. Katona Julia, precizază următoarele :

-la amplasarea obiectivului propuse se va respecta legislația în vigoare și prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

**Cluj-Napoca**

**Proiectant**

**02.03.2020**

**arh. Katona Julia**



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. 92153/433/17.02.2020, observațiile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 122674/02.03.2020 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la observațiile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 138765/433/04.03.2020

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*  
Daniel Pop

Șef Birou,

*Andreca Mureșan*  
Andreca Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

*Simona Cipcigan*  
Simona Cipcigan