

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință unifamilială, P+E, str. Tamási Áron nr. 10**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Tamási Áron nr. 10 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 604229/1/26.10.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 604286/26.10.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Tamási Áron nr. 10, beneficiari: ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 13 din 26.01.2021 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, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Tamási Áron nr. 10, beneficiari: ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 296399.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 3 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada Tamási Áron;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Tamási Áron.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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

Contrasemnază:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Motoilor 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.....

Primar,  
**EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **ZIRBO BOGDAN RAREȘ**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Aleea Micuș nr. 6, ap. 15, înregistrată cu nr. **12222 din 6.01.2021** 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. ... **13** ... din **26.01.2021**

pentru **P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10**

generat de imobilul cu nr. cad. 296399;

Inițiator: **ZIRBO BOGDAN RAREȘ și ZIRBO ALINA LUCIA**

Proiectant: B.I.A. Dan Ovidiu Pop

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dan Ovidiu I. Pop

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 350 mp situată pe frontul sudic al străzii Tamási Áron, delimitată de proprietăți private cu fond construit în partea sud-vestică, sud-estică și nord-estică.

**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)

- *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 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 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 parcarea 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.

- *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.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL 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

**II. Prevederi P.U.D. propuse:**

- retragerea față de limitele laterale: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 3 m;
- circulații și accese: din strada Tamási Áron;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Tamási Áron.

Pentru documentația P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E, str. Tamási Áron nr. 10 s-a emis avizul arhitectului șef nr. 687 din 24.04.2018, valabil de la data emiterii sale pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 544 din 15.02.2018. În urma ședinței operative a C.T.A.T.U. din data de 13.01.2021 se reavizează favorabil documentația Plan urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii 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.Z. 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. 2714 din 14.07.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 544 din 15.02.2018.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., Șex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

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

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



# PLAN DE SITUATIE PROPUSSC.1:250



5

Agencia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară C.A.U.J.  
 Nr. de înregistrare: 52229, data: 22.03.2018  
**Receptionat**  
**Mihai Konradi**  
 Consilier Cadastru  
 (prenumele și numele titularului / inspectorului)

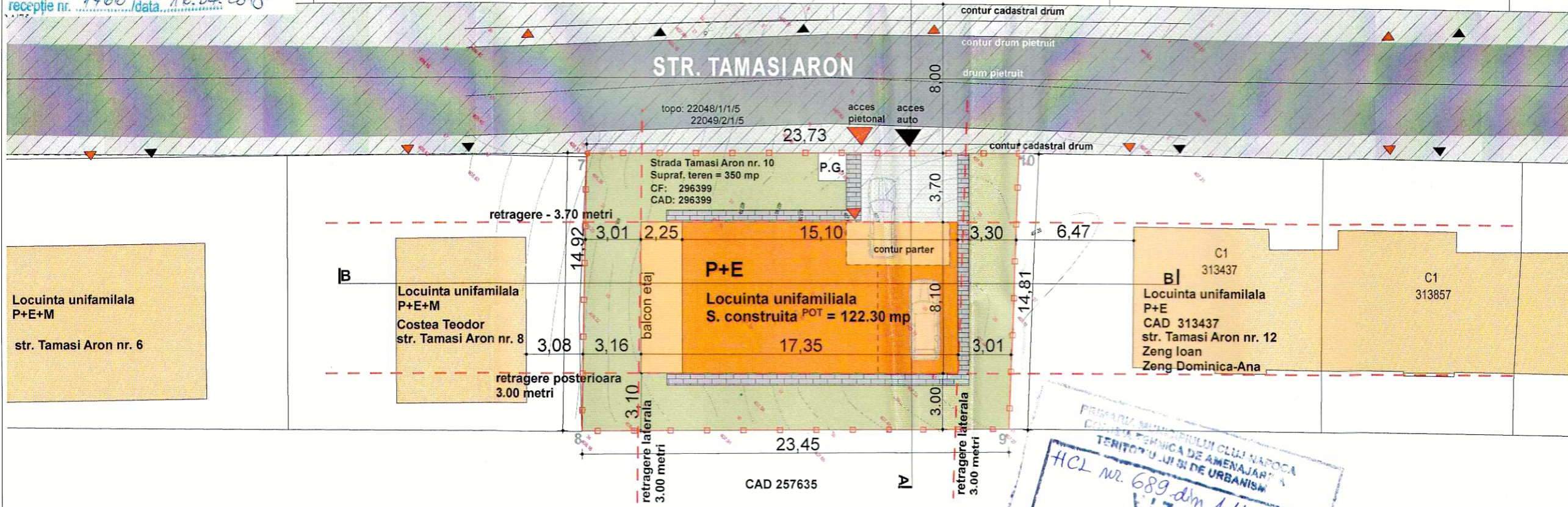


276284  
 Locuinta unifamiliala  
 P+E  
 CAD: 276284  
 str. Tamasi Aron nr. 5

C1  
 276285  
 Locuinta unifamiliala  
 P+E  
 CAD: 276285  
 str. Tamasi Aron nr. 7

276286 C1  
 Locuinta unifamiliala  
 P+E  
 str. Tamasi Aron nr. 9  
 CAD: 276286

Prezentul document recepționat este  
 valabil însoțit de procesul verbal de  
 recepție nr. 1460 / data: 16.04.2018



Locuinta unifamiliala  
 P+E+M  
 str. Tamasi Aron nr. 6

B  
 Locuinta unifamiliala  
 P+E+M  
 Costea Teodor  
 str. Tamasi Aron nr. 8

Strada Tamasi Aron nr. 10  
 Supraf. teren = 350 mp  
 CF: 296399  
 CAD: 296399  
 P.G.  
 Locuinta unifamiliala  
 S. construita POT = 122.30 mp  
 17.35

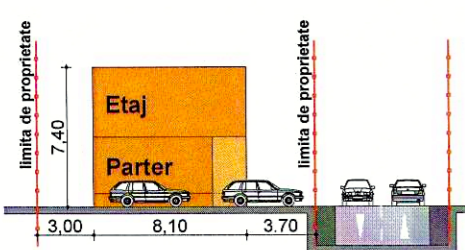
C1  
 B1  
 313437  
 Locuinta unifamiliala  
 P+E  
 CAD 313437  
 str. Tamasi Aron nr. 12  
 Zeng Ioan  
 Zeng Dominica-Ana

C1  
 313857  
 Locuinta unifamiliala  
 P+E

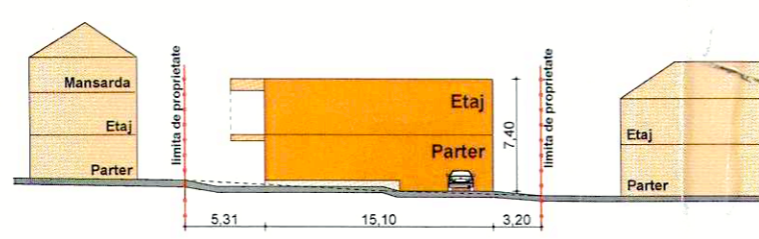
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A  
 TERITORIULUI ȘI DE URBANISM  
**VIZAT**  
 HCL nr. 689 din 1.11.2021.  
 P. 13  
 din 26.01.2021.

Locuinta colectiva  
 P+2E+M  
 CAD 257635  
 Asociația de proprietari  
 Strada Amurg nr. 1

Profil A-A 1:400



Profil B-B 1:400



## INDICI, SUPRAFETE

Suprafata teren: 350 mp  
 Nr. C.F.: 296399  
 Nr. cad.: 296399

NR. CRT.	X (m)	Y (m)
10	583665.810	391072.076
7	583649.856	391054.509
8	583638.627	391064.329
9	583654.481	391081.608

## BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS

Funcțiune	S teren		S teren	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	350.00		350.00	
Constructie propusa	0.00	0.00	109.10	31.17
Circulatii pietonale	0.00	0.00	48.50	13.86
Circulatii auto, platforme parcaj	0.00	0.00	30.15	8.62
Spatii verzi	350.00	100.00	160.00	45.71
Platforma gospodareasca	0.00	0.00	2.25	0.64
<b>Total</b>	<b>350.00</b>	<b>100.00</b>	<b>350.00</b>	<b>100.00</b>

suprafata teren	350.00 mp
suprafata construita	109.10 mp
suprafata construita *POT	122.30 mp
suprafata desfasurata	249.62 mp
suprafata desfasurata *CUT	231.40 mp
POT propus	122.30 x 100 / 350.00 = 34.95%
CUT propus	231.40 / 350.00 = 0.67
H. max atic	7.40 m
Nr. locuri parcare in garaje	1 loc
Nr. locuri parcare pe sol	1 loc
<b>Total</b>	<b>2 locuri</b>

## LEGENDA

- limita amplasament
- constructii propuse
- drum existent
- spatiu verde
- acces auto
- acces pietonal
- circulatii auto propuse
- circulatii pietonale propuse
- P.G. punct gospodaresc
- constructii existente
- limite parcele vecine
- contur cadastral drum



**DAN OVIDIU POP**  
 birou individual  
 de arhitectura

Strada Observatorului 13/11  
 Cluj-Napoca, Romania  
 Cod de înregistrare fiscală: 37208842

Acest document este proprietatea Pop Dan Ovidiu - Birou Individual de Arhitectura și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă și scrisă. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele elaboratorului, în original.

SEF PROIECT arh. Dan Ovidiu POP  
 PROIECTAT arh. Dan Ovidiu POP  
 DESENAT arh. Dan Ovidiu POP

## TITLU PROIECT

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru autorizarea construirii unei locuinte familiale P+E

PROIECT NR.	11/2018
DATA	02 - 2021
SCARA	1:250
FAZA	P.U.D.
PLANSA NR.	A / P.U.D. / 03

Reglementari urbanistice  
 Plan de situatie propus

## ADRESA PROIECTULUI

Strada Tamasi Aron nr. 10  
 Cluj-Napoca, judetul Cluj

## BENEFICIAR

Zirbo Bogdan Rares  
 Zirbo Alina Lucia  
 Aleea Micus nr. 6, ap. 15,  
 Cluj-Napoca, judetul Cluj



P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E  
str. Tamasi Aron nr. 10  
Nr. 325134/27.05.2021  
(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** : ZIRBO BOGDAN-RAREȘ și ZIRBO ALINA-LUCIA
- **Proiectant** : B.I.A. Dan Ovidiu Pop

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 300726/22.06.2018

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 P+E – str. Tamasi Aron nr. 10

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

- **Certificat de urbanism nr. 2714/14.07.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 13/26.01.2021**

**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. 300726/22.06.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.05.2018

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:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. la sediul Primăriei, în data de 13.07.2018

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\Sedințe

8

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 03.05.2018

Dezbaterea lucrării a avut loc la sediul Primăriei în data de 13.07.2018 - ora 9

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 dezbaterea care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 13.07.2018 - ora 9

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 :

- Costea Teodor – str. Tamasi Aron nr. 8
- Zeng Ioan și Zeng Dominica-Ana – str. Tamasi Aron nr. 12
- Asociația de Proprietari – str. Amurg nr. 1

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 13.07.2018 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.

**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 Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan