

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire două locuințe unifamiliale, str. Becaș nr. 16**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, str. Becaș nr. 16 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 10101/1/5.01.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 10604/43/5.01.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, str. Becaș nr. 16, beneficiar: Băete Corneliu-Florin;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 167 din 11.11.2021 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 Planul Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale, str. Becaș nr. 16, beneficiar: Băete Corneliu-Florin, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 338078.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Becaș nr. 16, pe care există fond construit propus spre desființare (nr. cad. 338078-C1) și se reglementează specific amplasarea a două locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime D+P+R și Sp+P+E, dispuse în regim de construire izolat.

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 3 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară vestică: min. 8,34 m;
- distanța dintre cele două construcții: 10,4 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Becaș;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate, dispuse la demisol/parter, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent UTR Liu;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul 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

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE

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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Băete Corneliu Florin** cu domiciliu în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 578181/433 din 12.10.2021. 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. 164... din 11.11.2021

pentru P.U.D. - Construire două locuințe unifamiliale, str. Becașului nr. 16

generat de imobilul cu nr. cad. 338078;

Inițiator: Băete Corneliu Florin

Proiectant: S.C. CODPROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florin Pavel-Simion

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1011 mp, situată pe frontul vestic al străzii Becaș la nr. 16, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică..

**I. 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. 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 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 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE

Caia 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

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 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.

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

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Becaș nr.16, pe care există fond construit propus spre desființare (nr. cad. 338078-C1) și se reglementează specific amplasarea a două locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+R și Sp+P+E, dispuse în regim de construire izolat.

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară vestică:* min. 8,34 m;
- *distanța dintre cele două construcții:* 10,4m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Becaș;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la demisol / parter, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din R.L.U aferent UTR Liu;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.09.2021 și a verificării în ședința comisiei operative din 2.11.2021 a completărilor depuse sub nr. 578181/433 din 12.10.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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.

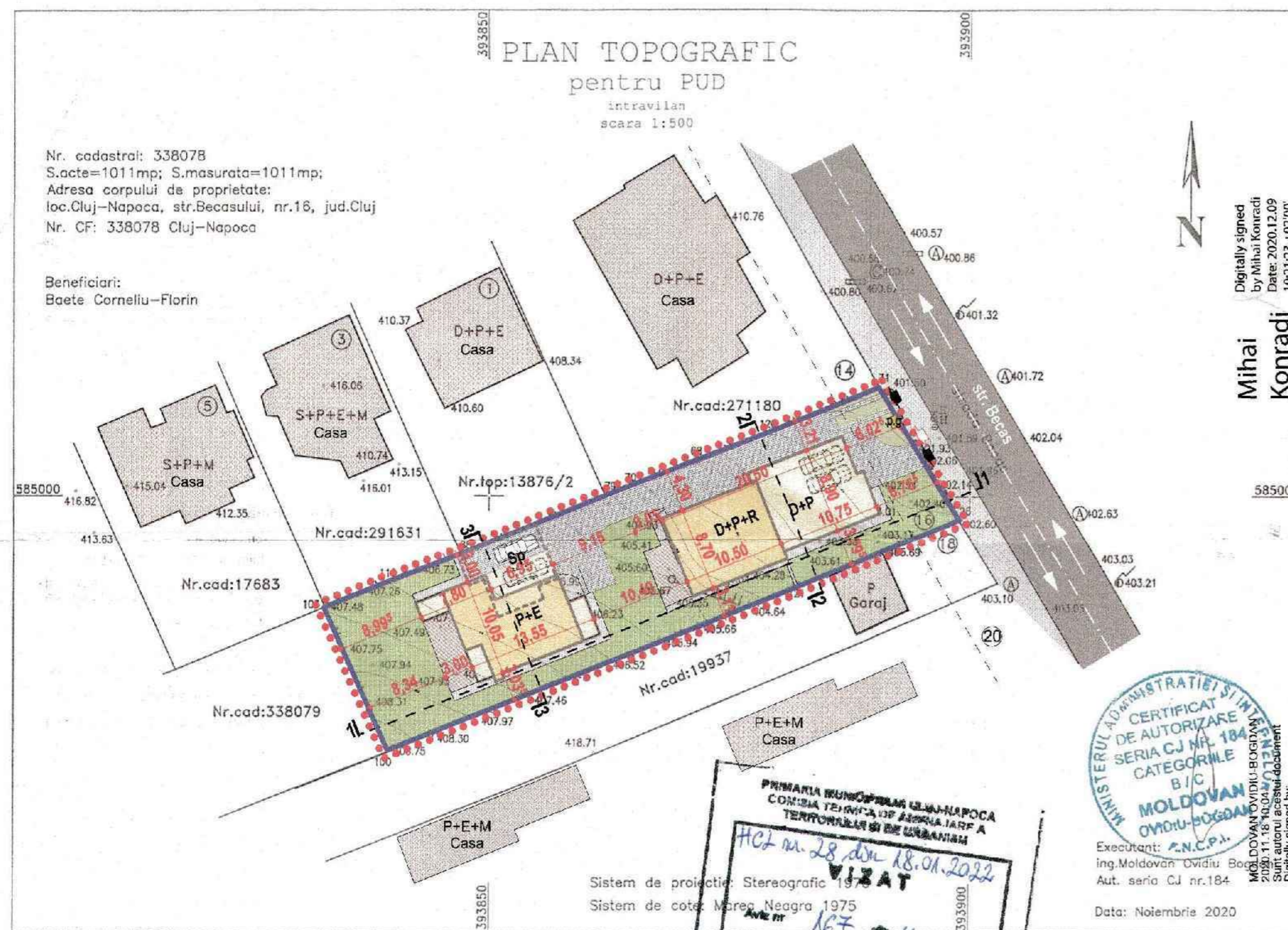
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2787 din 28.07.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Strategii urbane  
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5540833 din 16.11.2021  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.11.2021



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
31	585011.234	393890.557	16.055
26	584997.487	393898.851	19.972
121	584989.928	393880.365	43.960
100	584973.781	393839.466	16.156
103	584986.532	393832.941	7.229
119	584991.260	393839.636	7.931
88	584984.054	393847.059	16.145
79	585000.060	393862.045	2.801
70	585001.102	393864.645	7.675
68	585003.831	393871.818	7.956
120	585006.654	393879.256	12.194

S(1cc)=1011.08mp P=158.074m

BILANT TERITORIAL			
nr. crt.	BILANT TERITORIAL	BĂETE CORNELIU FLORIN	
		S(mp)	%
1	Suprafata parcela proprietate	1.011,00	100,00
2	Suprafata cedata pentru drum	0,00	0,00
3	Locuinte	298,46	29,52
4	Dotari	1,20	0,12
5	Carosabili	176,40	17,45
6	Pietonale	101,60	10,05
7	Parcaje	25,21	2,49
8	Spatii verzi	408,13	40,37
9	Teren neamenajat	0,00	0,00

#### LEGENDA

##### Domeniu public

- strada - circulatie auto
- circulatie pietonala

##### Domeniu privat

- zona studiata
- limita proprietate parcela studiata
- propunere construire doua case unifam. corp C1 - D+P+R, corp C2 - Sp+P+E
- alei auto / pietonale
- spatii verde
- punct gospodaresc - colectare selectiva
- acces pietonal / auto
- constructii existente in vecinatatea amplasamentului

#### REGIM TEHNIC:

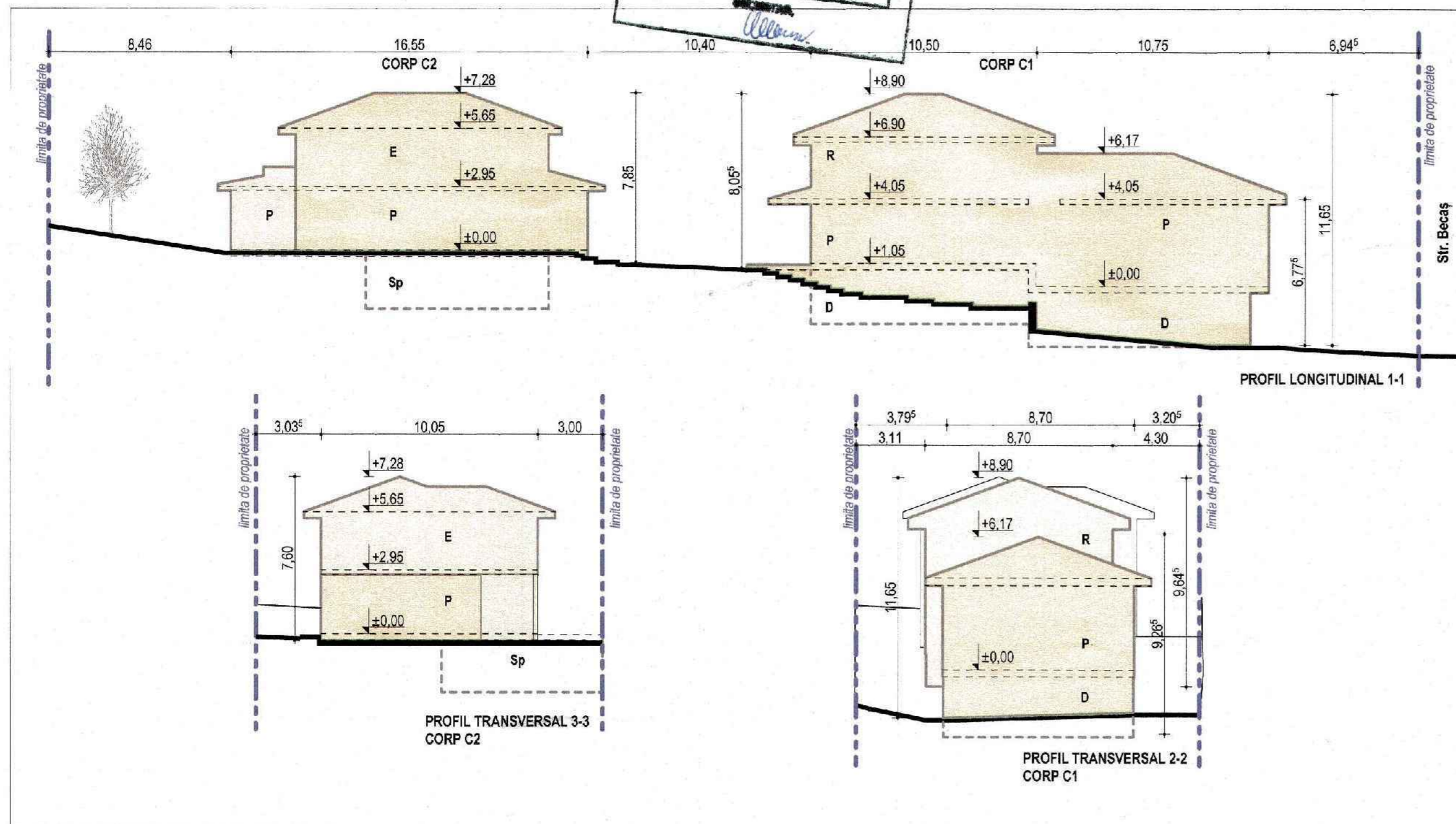
U.T.R. Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime  
dispus pe un parcelar de tip urban  
P.O.T.<sub>max</sub> = 35%  
C.U.T.<sub>max</sub> = 0,9

#### SITUATIA PROPUISA:

$A_{utilizata} = 1.011,00 \text{ mp}$   
 $A_{corp\ C1} = A_{corp\ C1} + A_{corp\ C2} = 184,90 + 113,56 = 298,46 \text{ mp}$   
 $A_{corp\ C2} = A_{corp\ C1} + A_{corp\ C2} = 448,44 + 262,21 = 710,65 \text{ mp}$   
P.O.T.<sub>propus</sub> = 30%  
C.U.T.<sub>propus</sub> = 0,7

#### DIMENSIONARE NECESAR PARCAJE:

Conform R.L.U. aferent U.T.R. Liu, P.U.G. Cluj-Napoca 2014:  
Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale):  
a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;  
b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.  
Corp C1 - D+P+R - Au mai mare de 100 mp => 2 locuri propuse in garajul de la demisol  
Corp C2 - Sp+P+E - Au mai mare de 100 mp => 2 locuri propuse pe teren, la nivelul parterului



© Acest document este proprietatea firmei S.C. CODPROIECT S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampilele proiectantilor in original.

Categoria de importanta a constructiei: C  
Clasa de importanta a constructiei: III  
Grad de rezistenta la foc: III  
Zona seismica de calcul: F

	Proiectant general: <b>S.C. CODPROIECT S.R.L.</b> Str. Muncitorilor nr.28 ap.12 J12/926/2003, C.U.I. 15344320 tel/fax: 0264-442723, mobil: 0747-113287 e-mail: office@codproiect.ro web: www.codproiect.ro	<b>CONSTRUIRE 2 LOCUINTE UNIFAMILIALE REGIM DE ÎNĂLȚIME C1-D+P+R, C2-Sp+P+E</b> Str. Becasului nr. 16, Cluj-Napoca	Pr. nr. 24 / 2020
	Beneficiar: <b>BĂETE CORNELIU FLORIN</b> Str. Dorobanților nr. 39-41, bl. A, ap. 2, Cluj-Napoca	Beneficiar: <b>BĂETE CORNELIU FLORIN</b> Str. Dorobanților nr. 39-41, bl. A, ap. 2, Cluj-Napoca	Scara 1:500, 1:200 martie 2021
Coordonator arh. Florin Pavel	Semnat 	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	
Proiectat / CAD arh. Elena Pîntea	Semnat 		
Sef proiect arh. Ștefan Kundi	Semnat 		

P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale

str. Becaș nr. 16

Nr. 669147/26.11.2021

(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)
- **Inițiator** : BĂETE CORNELIU-FLORIN
- **Proiectant** : S.C. CODPROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 578181/12.10.2021

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 două locuințe unifamiliale – str. Becaș nr. 16

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

- **Certificat de urbanism nr. 2787/28.07.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 167/11.11.2021**

#### **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. 578181/12.10.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 06.05.2021

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:*

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 16.09.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 10-11.04.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.09.2021 - ora 16

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 afișarea 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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.09.2021 - ora 16

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 :

- Pop Ninuca și Pop Dragoș –
- Itu Răzvan –
- Kilin Ferenc -
- Kilin Iosif -- s
- Borza Adrian Horea –
- Baltoș Rodica Felicia -
- Crișan Vlăduț –
- Epure Nicolae –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.09.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Florin Pavel.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Itu Răzvan.

#### **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,

  
Daniela Pop

1 ex.

Șef Birou,

  
Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

