

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Extindere locuință unifamilială, D+P+M, și amenajări exterioare (foișor, piscină neacoperită),**  
**str. Odobești nr. 14A provizoriu**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere locuință unifamilială, D+P+M, și amenajări exterioare (foișor, piscină neacoperită), str. Odobești nr. 14A provizoriu - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 747539/1/19.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 747593/433/19.09.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere locuință unifamilială, D+P+M, și amenajări exterioare (foișor, piscină neacoperită), str. Odobești nr. 14A provizoriu, beneficiari: Bondiuc Adrian și Bondiuc Ioana-Laura;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 66/12.04.2022, precum 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 – Extindere locuință unifamilială, D+P+M, și amenajări exterioare (foișor, piscină neacoperită), str. Odobești nr. 14A provizoriu, beneficiari: Bondiuc Adrian și Bondiuc Ioana-Laura, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 303800.

Pe parcelă există fond construit, corp C1 (nr. cad. 303800-C1). Se propune extinderea locuinței (corp C1) și amenajări exterioare (realizarea piscină neacoperită și foișor).

- *retragerea față de limita laterală estică:* min 8,2 m;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 3 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* se menține retragerea existentă;
- *accesul auto și pietonal:* din alee de interes local (nr. cad. 324470), ce se desprinde din str. Odobești;
- *staționarea auto și velo:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj), încorporat în clădire;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă. Construcția va fi racordată la rețeaua publică de apă și canalizare, în conformitate cu prevederile art. 12 din R.L.U aferent U.T.R. Liu.

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 general al municipiului,  
**Jr. Aurora Rosca**



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **BONDIUC ADRIAN** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, provizoriu, înregistrată cu nr. 13061/433/2022, cu completările ulterioare depuse sub nr. 374246/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

Nr. 66 din 12.04.2022

pentru **P.U.D. - Extindere locuință unifamilială și amenajări exterioare (foisor, piscină) D+P+M, str. Odobești nr. 14A provizoriu**  
generat de imobilele cu nr. cad. 303800  
Inițiator: Bondiuc Adrian și Bondiuc Ioana-Laura  
Proiectant: STUDIO MEVARA S.R.L.  
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Vicențiu Lăscuș  
Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 600 mp, situată pe frontul nordic al drumului ce se desprinde din str. Odobești, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică. Pe parcelă există fond construit: corp C1 (nr. cad. 303800-C1) propus spre extindere.

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

Conform PUG parcela este incadrat în UTR Liu.

**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 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 parcare 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 învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.



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

-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- R.L.U propuse:**

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 303800, pe care există fond construit corp C1 (nr. cad. 303800-C1) și se propune extinderea locuinței (corp C1) și amenajări exterioare (realizarea piscină neacoperită și foisor)

- retragerea față de limita laterală estică: min 8.2 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: se menține retragerea existentă;
- accesul auto și pietonal: din alee de interes local (nr. cad. 324470) ce se desprinde din str. Odobești;
- staționarea auto și velo: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat (garaj) încorporat în clădire;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă. Construcția va fi racordată la rețeaua publică de apă și canalizare, în conformitate cu prevederile Art.12 din R.L.U aferent Liu.

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 13061/433/2022 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 7.03.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și verificării completărilor depuse sub nr. 374246/433/2022 în ședința Comisiei operative din data de 11.03.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația 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.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.

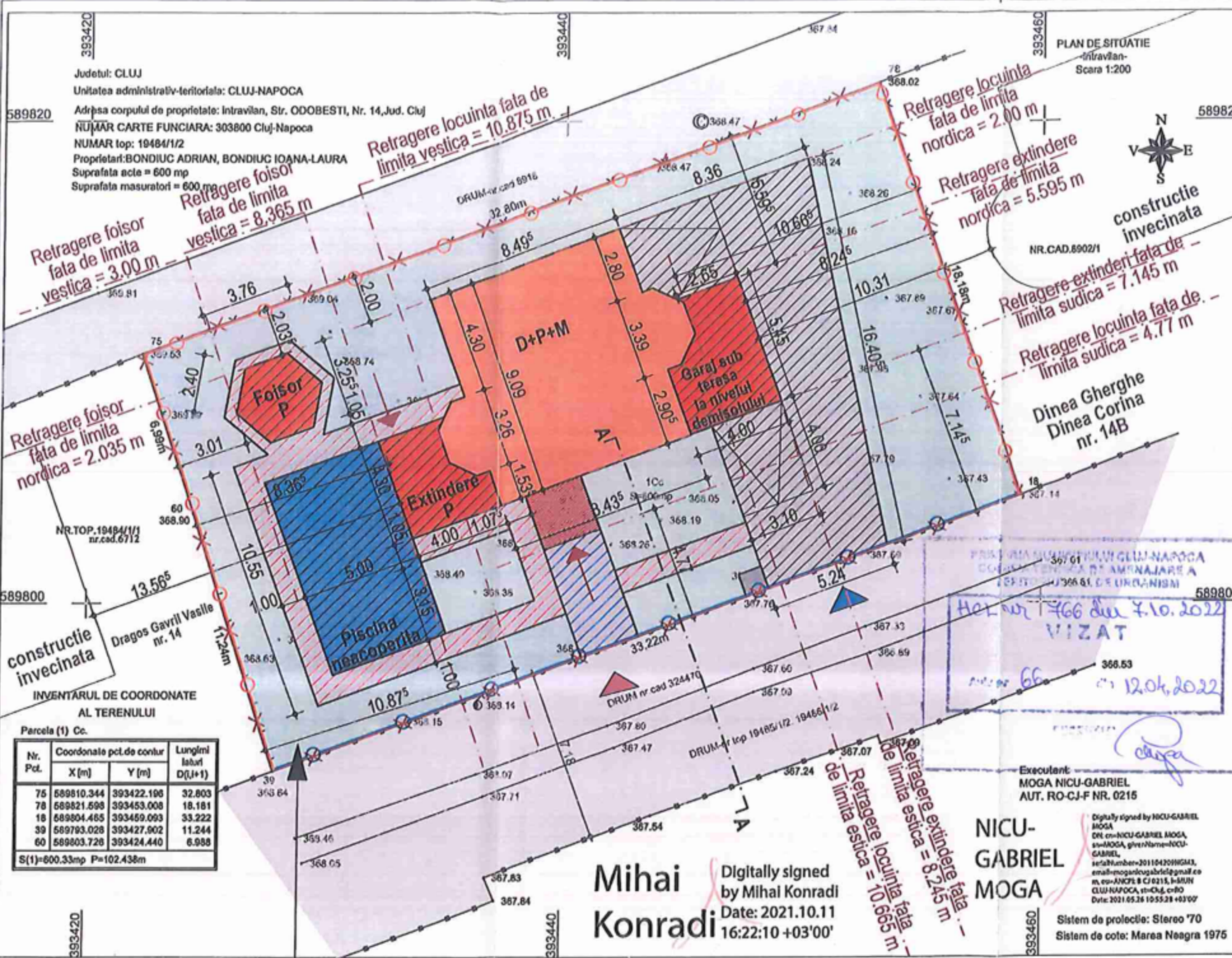
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2037 din 6.07.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

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



- LEGENDĂ:**
- LIMITĂ PROP. PARCELĂ STUDIATĂ
  - ÎMPREJMUIRE EXISTENTA
  - ÎMPREJMUIRE PROPUSA
  - ALINIAMENTE/RETRAGERI
  - LOCUINȚĂ EXISTENTA
  - TERASA ACOPERITA
  - TERASA NEACOPERITA
  - EXTINDERE PROPUSA / FOISOR
  - ALEI CAROSABILE EXISTENTE
  - ALEI PIETONALE EXISTENTE
  - ALEI PIETONALE PROPUSE
  - PISCINA NEACOPERITA PROPUSA
  - PLATFORMA GOSPODAREASCA
  - DRUMURI DE ACCES EXISTENTE
  - SPATIU VERDE
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL
  - ACCES IN IMOBIL

**BILANT TERITORIAL - SITUATIA REZULTATA:**  
 S teren = 600 mp  
 conform C.F. nr. 303800 - Cluj Napoca

Sc exist. = 91.12 mp  
 (din care 5.91 mp terasa exteriora acoperita)  
 Sd exist. = 261.54 mp  
 (din care 5.91 mp terasa exteriora acoperita)

Sc. prop. = 41.01 mp din care  
 -S.constr. extindere = 13.55 mp  
 -S. constr. foisor = 9.19 mp  
 -S. constr. garaj sub terasa = 18.27 mp  
 Sd. prop. = 41.01 mp  
 -S.constr. extindere = 13.55 mp  
 -S. constr. foisor = 9.19 mp  
 -S. constr. garaj sub terasa = 18.27 mp  
 Sc. rezultat = 91.12 + 41.01 = 132.13 mp  
 Sd. rezultat = 261.54 + 41.01 = 302.55

P.O.T. rez. = 132.13 mp / 600 mp x 100 = 22.02 %  
 C.U.T. rez. = 302.55 mp / 600 mp = 0.5043

- AMENAJARI INCINTĂ**
- A. S circulații (auto și pietonale) rez. = 150.89mp
  - B. S construcții = 132.13 mp
  - C. S terase neacoperite = 18.27 mp
  - D. Piscina neacoperita = 42.50 mp
  - E. Platforma gospodareasca = 1.00 mp
  - F. S spațiu verde = 255.21 mp



**AMPLASAMENTUL STUDIAT:**  
 Loc. Cluj-Napoca, str. Odobesti, nr. 14 A Provizoriu, judetul Cluj

U.T.R. = Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (conf. P.U.G. - CLUJ - NAPOCA)

P.O.T. max conform P.U.G. = 35.00 %  
 C.U.T. max conform P.U.G. = 0.9000

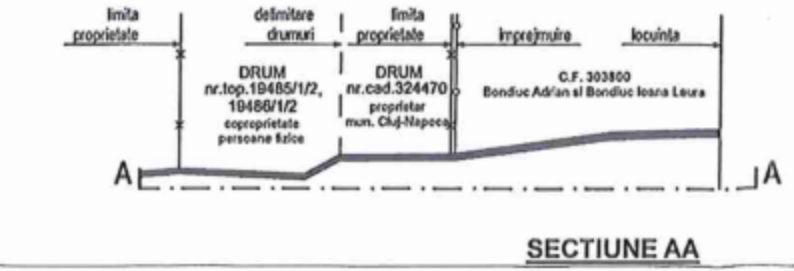
Bondiu Adrian si Bondiu Ioana Laura  
 C.F. 303800 - Cluj-Napoca  
 S = 600 mp  
 categorie de folosinta: curti constructii

S.teren	600.00 mp	100.00 %
S.construita	126.22 mp	21.03 %
S.terase acoperite	5.91 mp	0.99 %
S.terase neacoperite	18.27 mp	3.045 %
S.piscina neacoperita	42.50 mp	7.08 %
S.circulatii pietonale	61.81 mp	10.30 %
S.circulatii auto + parcar	89.08mp	14.84 %
S.punct gospodaresc	1.00 mp	0.16 %
S.spatii verzi	255.21 mp	42.53 %

Parcela (1) Cc.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(L+1)	
	X [m]	Y [m]	
75	589810.344	393422.198	32.803
78	589821.598	393453.008	18.181
18	589804.465	393469.093	33.222
39	589793.028	393427.902	11.244
60	589803.726	393424.440	6.988

S(1)=600.33mp P=102.438m



Accesul pe parcela studiata prin aceasta documentatie se poate face doar de pe Drumul cu nr. cad. 324470, aflat in proprietatea Mun. Cluj-Napoca, fiind cont de contolarea existenta (aprox. 50 cm)

Acest document este proprietatea intelectuala a firmei STUDIO MEVARA S.R.L. si intra sub incidenta legii 8/1995 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzis reproducerea si difuzarea fara autorizarea expresa a autorului. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

**BENEFICIAR:**  
 BONDIUC ADRIAN si sotia BONDIUC IOANA-LAURA

**ADRESA:**  
 Mun. Cluj-Napoca, Piata Mitropolit Nicolae Colan, nr. 7, et.1, ap. 3, judetul Cluj

**AMPLASAMENT:**  
 Loc. Cluj-Napoca, str. Odobesti, nr. 14 A Provizoriu, judetul Cluj

**DENUMIREA PROIECTULUI:**  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE CASA EXISTENTA SI MODIFICARE TERASA, CONSTRUIRE FOISOR SI PISCINA NEACOPERITA, AMENAJARI EXTERIOARE

**PROIECTANT GENERAL:**  
**STUDIO MEVARA**  
 ARHITECTURĂ - PROIECTARE

STUDIO MEVARA S.R.L.  
 CUI: 39969010  
 tel: 0748 600 632  
 e-mail: studio@mevara@gmail.com

**PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM:**  
 PROGIS CONSULTING SRL  
 CUI: RO 25010352  
 tel: 0364 889 331  
 e-mail: vicentiu.lascus@progisconsulting.ro



**STUDIO MEVARA**  
 ARHITECTURĂ - PROIECTARE  
 CUI: 39969010  
**Carles TOLOMEIU**  
 ARHITECT

NUME:	SEMNTURA
Arh. Carles Tolomeiu	[Signature]
Arh. Vicentiu Lascus	[Signature]
Arh. Carles Tolomeiu	[Signature]

**REFERAT/EXPERTIZ NR. /DATA**

CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D
ZONA SEISMICA	eg=0,10g/Tc=0,7s
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	-

**Plan de reglementari urbanistice**

SCARA:	1:200	REVIZIE:	
PROIECT	DATA	FAZA	PLANȘA
01.2021	06.2021	P.U.D.	U.04

**P.U.D. – Extindere locuință unifamilială și amenajări exterioare (foișor, piscină) D+P+M**  
**str. Odobești nr. 14A provizoriu**  
Nr. 509853/12.05.2022  
(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** : BONDIUC ADRIAN și BONDIUC IOANA-LAURA
- **Proiectant** : S.C. STUDIO MEVARA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 13061/06.01.2022

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 – Extindere locuință unifamilială și amenajări exterioare (foișor, piscină) D+P+M – str. Odobești nr. 14A provizoriu

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

- **Certificat de urbanism nr. 2037/06.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 66/12.04.2022**

#### **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 dezbătă propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 13061/06.01.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 14.04.2022

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 07.03.2022

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 Monitorul de Cluj din 15-17.10.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.03.2022 - ora 10

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 ordinii 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 07.03.2022 - ora 10

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 :

- Dragoș Gavril Vasile –
- Dinea Gheorghe și Dinea Corina –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 07.03.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Lăscuș Vicențiu.

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