

35/15.06.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E,  
str. Antonin Ciolan nr. 1

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. Antonin Ciolan nr. 1 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 373055/1/27.03.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 373100/433/27.03.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1, beneficiară: Tămaș Letiția;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 167 din 16.10.2023 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 locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1, beneficiară: Tămaș Letiția, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 332269.

Documentația reglementează:

– retragerea față de limita nord-estică: 5.3 m;

– retragerea față de limita sud-vestică: minim 10.7 m;

– retragerea față de limita sud-estică: minim 7 m;

– circulațiile și accesele: din stradă de interes local (C.F. nr. 270668, nr. top. 22603/1/1/2, 22603/2/1/2);

– staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;

– echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sistem individual (microstație de epurare).

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii de acces, conform Planșei „A03- PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură.*

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

Nr. din  
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –**  
**Construire locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1**

Prin cererea nr. 275693/433/2024 Tămaș Letiția solicită aprobarea în Consiliul Local a Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1.

Parcela care face obiectul P.U.D, în suprafață de 820 mp, este situată pe frontul sud-estic al străzii Antonin Ciolan, la nr. 1, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-estică și sud-vestică și parcele libere de construcții în partea sud-estică.

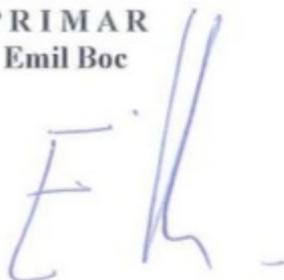
Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. preponderant în *U.T.R. Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă* și parțial în *U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat*. Propunerea de construire a locuinței este pe suprafața de teren încadrată în *U.T.R. Lid*.

Prin P.U.D. se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E,  
str. Antonin Ciolan nr. 1**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 373055/1/27.03.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 275693/433/2024, Tămaș Letiția solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1.

Documentația a fost întocmită de DESIGN KABINET SRL-D, la comanda beneficiarei: Tămaș Letiția, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 332269.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 820 mp, este situată pe frontul sud-estic al străzii Antonin Ciolan, la nr.1, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-estică și sud-vestică și parcele libere de construcții în partea sud-estică. Strada Antonin Ciolan din care se realizează accesul pe parcelă, se desprinde din drumul Sfântul Ioan spre sud, în dreptul numărului administrativ 137 și a fost reglementată ca circulație deschisă accesului public prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L nr. 523/2008. Beneficiara PUD deține cotă parte din strada de acces (conform C.F. nr. 270668, nr. Top. 22603/1/1/2, 22603/2/1/2).

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și parțial în U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat*. Propunerea de construire a locuinței este pe suprafața de teren încadrată în *U.T.R. Lid*.

Teritoriul reglementat prin P.U.D. nu are categoria de folosință pădure și nu este încadrat în *U.T.R. Vp*, astfel nu necesită Aviz Ocol Silvic și Aviz Garda Forestieră Cluj.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita nord-estică: 5.3 m;
- retragerea față de limita sud-vestică: minim 10.7 m;
- retragerea față de limita sud-estică: minim 7 m;
- circulațiile și accesele: din stradă de interes local (C.F. nr. 270668, nr. top. 22603/1/1/2, 22603/2/1/2);
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere vor fi epurate utilizând sistem individual (microstație de epurare).

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii de acces, conform Planșei „A03- PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură.*

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 167 din 16.10.2023.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine. Pentru documentația P.U.D. s-au întocmit următoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic și studiu topografic vizat de O.C.P.I.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3683 din 16.12.2021, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001). Suplimentar față de cele solicitate prin certificat, la faza de aprobare, s-a solicitat obținerea Avizului poliției rutiere, aviz obținut și depus în completare.

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. arh. Edith Heczei

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

27.03.2024

Amplasament: Mun. Cluj-Napoca, Str. Antonin Ciolan, nr. 1, jud. Cluj  
 Beneficiar: TAMAS LETITIA  
 Nr. cad 332269  
 CF nr.332269  
 UTR (conform PUG Cluj-Napoca): Lid - Zona locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa  
 20.00 %  
 0.40  
 P.O.T. - MAXIM  
 C.U.T. - MAXIM

- STREIN 820 mp
- an care STREIN UTIL LID 758 mp
- STREIN UTIL AAPP 62 mp
- STREIN REZERVAT PENTRU REALIZAREA PROFILULUI STRADAL CONIF. PUG 86 mp
- STREIN CONSTRUIBIL (dupa decontararea terenului rezervat pt strada) 734 mp
- SCONSTRUITA PROPUSA - amplasata la sol 133.81 mp
- SCONSTRUITA PROPUSA - proiectata la sol (pl. caldai POT) 138.58 mp
- SCONSTRUITA DEASURATA PROPUSA 185.08 mp
- P.O.T. - PROPSA\* 16.90 %
- C.U.T. - PROPSA\* 0.24
- NR. PARCARI PROPUSE 2
- REGIM DE INALTIME PROPSA P=6
- NOTA: Inscrisul utilitatilor POT s-a calculat raportat la suprafata terenului total P=810 mp, iar inscristul urbanistic CUT s-a calculat raportat la suprafata terenului total rezervat in UTR LID de 758 mp.

**BIBLIOTECA TERITORIALA**

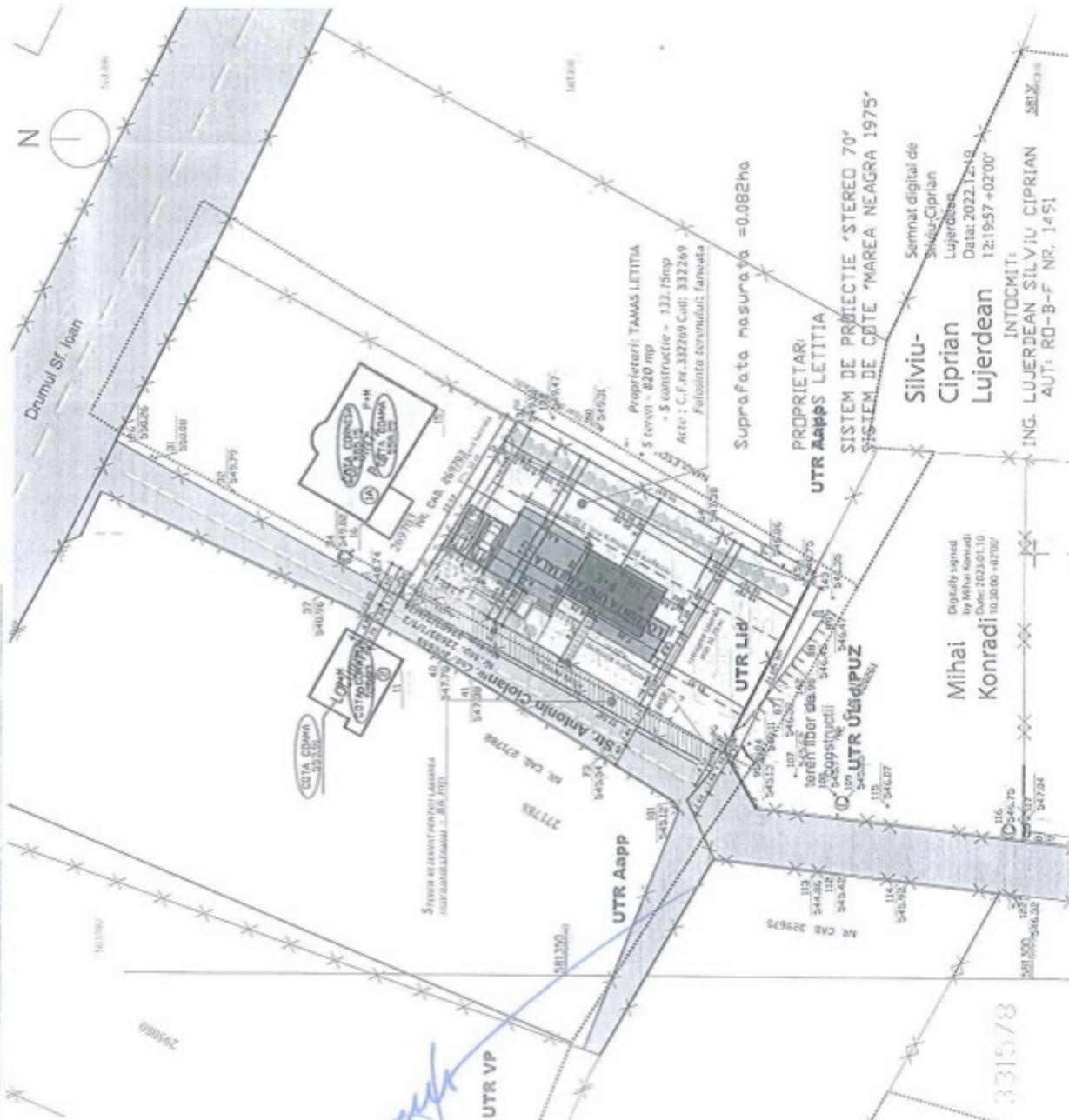
STREIN	820.00
STREIN REZERVAT PENTRU REALIZAREA PROFILULUI STRADAL	86.00
STREIN CONSTRUIBIL PENTRU REALIZAREA PROFILULUI STRADAL	734.00
SCONSTRUITA PROPUSA	133.81
SCONSTRUITA DEASURATA PROPUSA	184.52
SCHECIULATI AUTOPARCARI SI PENTONALE	11.99
SPATIUL VERDE **	1.00
SPATIUL VERDE **	587.20
80.00	1.63
0.14	1.00
80.00	1.00

\*Notat: suprafata de spatii verzi (pe un nivel natural s-a calculat raportat la suprafata reziduala dupa decontararea (820 - 86 = 734 mp).

**Breviar de calcul Indici POT si CUT:**

POT:  $\frac{\text{suprafata construita la sol}}{\text{suprafata terenului}} \times 100 = \frac{133.81}{820} \times 100 = 16.90\%$

CUT:  $\frac{\text{suprafata construita deasurata}}{\text{suprafata terenului}} \times 100 = \frac{185.08}{758} \times 100 = 24.42\%$



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Coordonate pe de contur	Lungime latini D(U+1)
152	561366.944	390844.108		22.562
153	561355.990	390863.628		35.798
154	561324.154	390846.502		8.635
155	561327.977	390833.759		11.330
156	561333.102	390828.654		0.287
157	561333.269	390826.420		2.121
158	561334.311	390826.573		37.046
S(TOTAL)=820.23mp				P=117.800m

Mihai Konradi  
 Digitally signed by Mihai Konradi  
 Date: 2022.01.10 10:30:09 +0200'

Silviu-Ciprian Lujerdean  
 Semnat digital de Silviu-Ciprian Lujerdean  
 Data: 2022.12.19 12:19:57 +0200'

PROPRIETARI: TAMAS LETITIA  
 S teren = 820 mp  
 S constructie = 133.81 mp  
 Acte: C.F. nr. 332269 Cuit: 332269  
 Fotosatua terenului: fuziata

Suprafata masurata = 0.082ha

**PLAN REGLAMENTARI URBANISTICE**

Proiect nr.	64/2022
Faza:	PUD & DTAC
Scara:	1:500
Data:	februarie 2024
Plan nr.	A.0

- punct gospodaresc
- microstatie de epurare
- circulatii auto propuse
- circulatii pietonale propuse
- acces pietonal
- acces auto
- acces imobil

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

limita de proprietate - amplasament studiat  
 limita de proprietate - vecini  
 retrageri fata de limitele de proprietate  
 suprafata de teren rezervata pt profilul stradal  
 constructie locuinta unifamiliala propusa  
 spatiu verde amenajat incinta - arbori propusi

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale

ELABORARE PLAN GENERAL DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE LOCUINTA UNIFAMILIARA, invecinatie, amenajari exterioare, stabilire de suprafata, locuinta si locuinta pentru la utilitati, organizare de salubritate si operatiuni locale



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Meșilor 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 Tămaș Letiția cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Gherla, înregistrată cu nr. 719705/433/2023, 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. 467 din 16.10.2023

pentru P.U.D. – Construire locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1

generat de imobilul cu nr. cad. 332269

Inițiator: Tămaș Letiția

Proiectant: DESIGN KABINET SRL-D

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Alexandru-Ivan Greceniuc

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 820 mp situată pe frontul sud-estic al străzii de interes local (C.F. nr. 270668, nr. top. 22603/1/1/2, 22063/2/1/2), delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-estică și sud-vestică și parcele libere de construcții în partea sud-estică.

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

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. Preponderent în *U.T.R. Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe terorii fără infrastructură completă și parțial în U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat*. Propunerea de construire a locuinței este pe suprafața de teren încadrată în UTR Lid.

**U.T.R. Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe terorii fără infrastructură completă:**

- *funcțiune predominantă:* funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale);
- *regim de construire:* izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament;
- *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+I, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m;
- *indici urbanistici:*  
Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. max. = 20%, C.U.T. max. = 0.4 ADC/mp;  
Instituții de educație/învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0.5 ADC/mp. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;
- *retragere față de aliniament:*  
(a) 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;
- (b) în situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m. și cu cel mult 6 m. de la aliniament;
- (c) pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Măgilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- (d) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp;
- (e) garajele se vor retrage cu minimum 6 m. de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară:*
- (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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4.50 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 egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4.50 m;
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m;
- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.80 m;
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

**U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat:**

– *funcțiune predominantă:* activități de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc;

– *înălțimea maximă admisă:*

Agrement pentru public: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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 - etaj retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

Agrement privat: Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P;

– *indici urbanistici:* P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. = 0.25;

– *retragere față de aliniament:*

Agrement pentru public: clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament;

Agrement privat: clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri;

– *retragere față de limitele laterale și posterioare:*

Agrement pentru public: clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate;

Agrement privat: clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* agrement pentru public: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4.5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

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

- *retragerea față de limita nord-estică:* 5.3 m;
- *retragerea față de limita sud-vestică:* minim 10.7 m;
- *retragerea față de limita sud-estică:* minim 7 m;
- *circulații și accese:* din stradă de interes local (C.F. nr. 270668, nr. top. 22603/1/1/2, 22063/2/1/2);
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sistem individual (microstație de epurare);

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

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii de acces, conform planșei A03- Reglementări urbanistice, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură.*

Documentația P.U.D Construire locuință unifamilială, P+E, str. Antonin Ciolan nr. 1 (înregistrată sub nr. 93395/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2023.

În urma scdinței C.T.A.T.U. și a verificării în ședința operativă din 15.09.2023 a completărilor solicitate, depuse sub nr. 719705/433/2023, 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 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. 3683 din 16.12.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. arh. Edith Hezei

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E  
str. Antonin Ciolan nr. 1  
Nr. 275693/15.02.2024  
(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** : TĂMAȘ LETIȚIA
- **Proiectant** : S.C. DESIGN KABINET S.R.L.-D.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 719705/22.08.2023

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. Antonin Ciolan nr. 1

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

- **Certificat de urbanism nr. 3683/16.12.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 167/16.10.2023**

**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. 719705/22.08.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 16.02.2023

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 11.04.2023

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 12.01.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.04.2023 - 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 11.04.2023 - 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 :

- Ghiuruțan Simona Adela și Ghiuruțan Dorin –
- Nanulescu Mircea -
- Jurca Alexandru Răzvan, Jurca Alexandru, Jurca Iosif Alexandru –

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 11.04.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei 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

