

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință unifamilială Sp+P+M, str. Bujorului nr. 8**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială Sp+P+M, str. Bujorului nr. 8 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 149578/10.03.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 150113/10.03.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială Sp+P+M, str. Bujorului nr. 8, beneficiari: Iuhoș Elisabeta și Iuhoș Martin;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1234 din 23.12.2019 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială Sp+P+M, str. Bujorului nr. 8, beneficiari: Iuhoș Elisabeta și Iuhoș Martin, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 316654.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală sudică: 3 m;
- amplasarea pe limita laterală nordică: pe limită;
- retragerea față de limita posterioară: min. 7.40 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Bujorului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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,  
Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Je Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

Ca urmare a cererii adresate de **Iuhos Elisabeta**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Bujorului, nr. 10, înregistrată cu nr. 375186 din 2019 conex cu nr. 562018 din 31.10.2019. 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. 1234... din 23.12.2019

pentru **P.U.D. construire locuință unifamilială Sp+P+M, str. Bujorului nr. 32A**  
generat de imobilul cu nr. cad. 316654

Inițiator: Iuhos Elisabeta

Proiectant: S.C. METRIC SPACE ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioan Tudor Abrudan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 198 mp ( măsurată 210 mp) este situată pe frontul estic al străzii Bujorului la nr. 8, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică.

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

Terenul studiat prin PUD este încadrat conform PUG în UTR Lip.

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic .**

- *funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

*Subzone:*

*S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et*

*S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A*

- *regim de construire:* izolat sau cuplat

- *funcțiune admisă cu conditionari:* instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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:* P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

- *retragere min. față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în 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 față de aliniament.

- *retragere min. față de limitele laterale :* Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu

de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu 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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. față de limitele posterioare : (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fașa adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- retragerea față de limita laterală sudică: 3 m;
- amplasare pe limita laterală nordică: pe limită;
- retragerea față de limita posterioară: min. 7.40 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Bujorului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.12.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. 1553 din 11.04.2019, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh.Exp.Ligia Subțirică

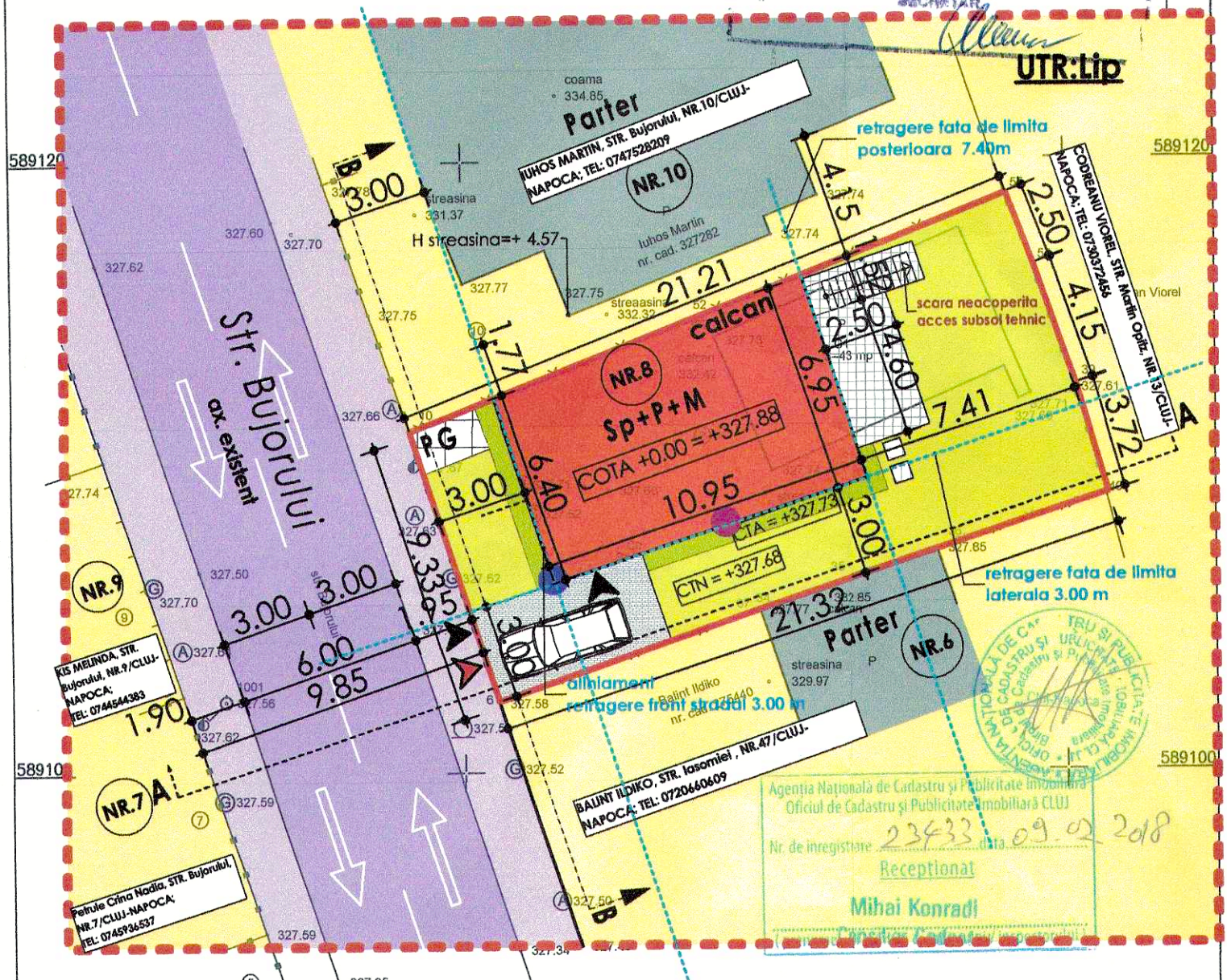
Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 4701443 din 15.01.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.01.2020

PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1:200  
Adresa: Cluj-Napoca, str. Bujorului, nr. 8  
Cartea Funciara nr. 316654, nr. cad. 316654

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A  
TERITORIULUI SI DE URBANISM  
FICL nr. 148 din 23.03.2020  
VIZAT  
Aviz nr. 1234 din 23.12.2019



Parcel (1)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
36	589107.225	393975.734	3.117
35	589106.266	393972.768	3.144
34	589105.282	393969.782	0.324
37	589105.180	393969.474	8.838
6	589102.327	393961.109	9.338
10	589111.212	393958.235	9.720
52	589114.721	393967.300	11.508
55	589118.875	393978.032	2.498
54	589116.545	393978.933	4.160
39	589112.614	393980.293	3.725
40	589109.040	393981.344	5.896

A(1)=209.65mp P=62.270m

Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"  
Intocmit: Terebesy Alexandru Ioan  
Data: Februarie 2018

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Seria RO-CJ-F Nr. 0057/2019  
TEREBESY Alexandru-Ioan  
CATEGORIA B

Prozontul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 588 data 15.02.2018

Sistem de proiectie: "Stereografic 1970"  
Sistem de cote: "Marea Neagra 1975"  
Intocmit: Terebesy Alexandru Ioan  
Data: Februarie 2018

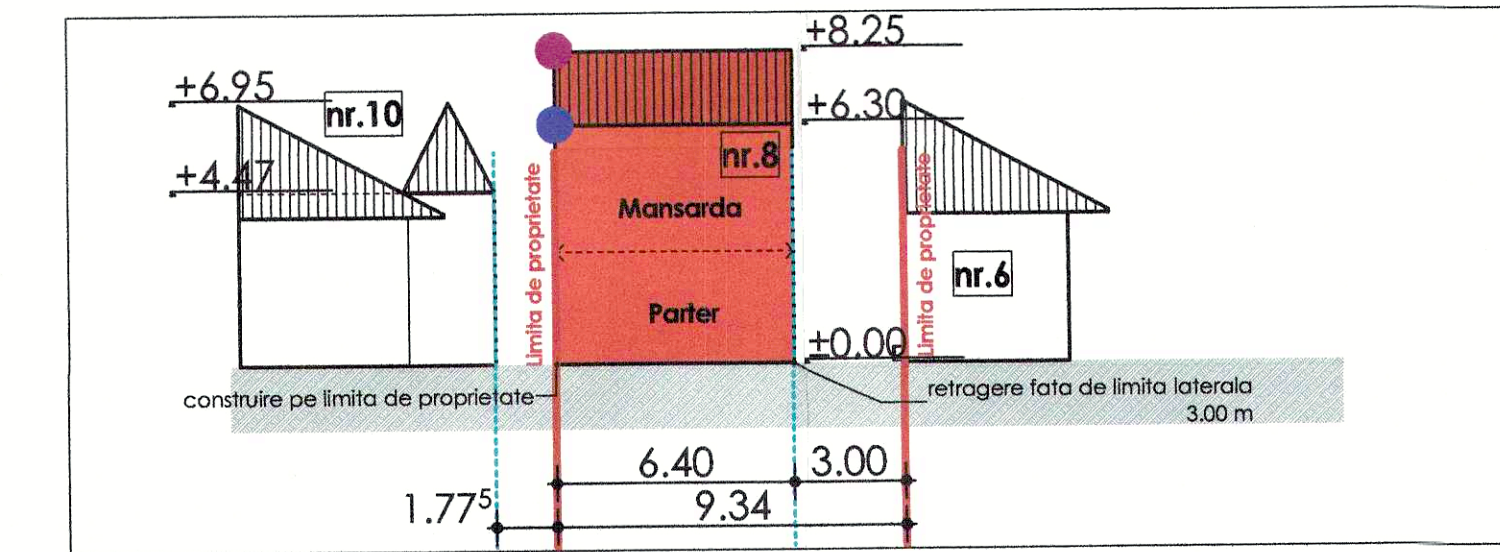
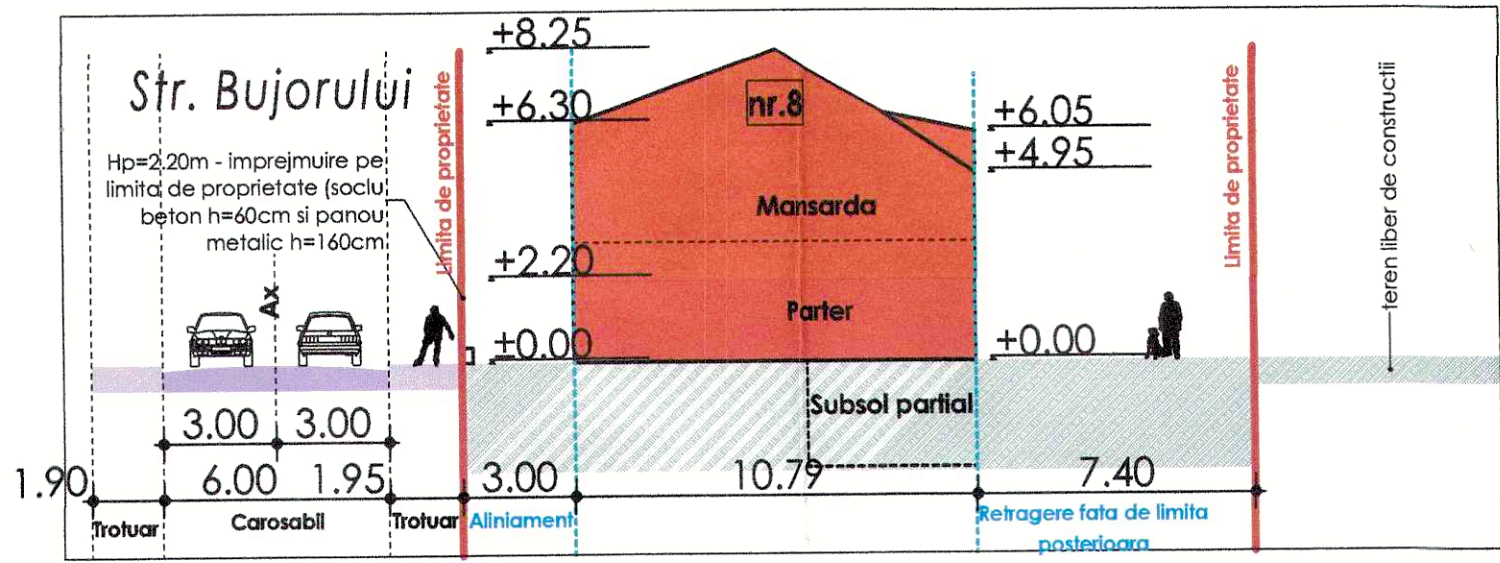
**LEGENDA:**

- zona studiata
- limita parcela studiata
- zona incadrata in UTR=Lip
- cladire propusa
- cladiri vecine
- acces auto
- acces pietonal
- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- terasa neacoperita
- spatiu verde amenajat /pietris decorativ
- platforma dalata/parcare

**BILANT TERITORIAL:**

	EXISTENT		PROPUS	
S teren =	210 mp	100%	210 mp	100.00 %
Sc. =	43.00 mp	20.47 %	73.45 mp	34.98 %
Sd. =	43.00 mp	-	146.90 mp	-
S inverzita =	128.40 mp	61.14 %	92.20 mp	43.90%
S circulatii auto/pietonale=	38.60 mp	18.39 %	44.35 mp	21.12%
Nr. parcarri =	1	-	1	-
P.O.T. =	20.47%		34.98 %	
C.U.T. =	0.205		0.70	

- H maxim cornisa=6.30 ml raportat la C.T.N.
- H maxim coama=8.25 ml raportat la C.T.N.



S teren = 210.00 mp (acte)  
Sc existent = 43.00 mp  
Sd existent = 43.00 mp  
Sc demolat = 43.00 mp

Sc propus= 73.45 mp  
Sd propus=178 mp mp  
Sd propus fara subsol tehnic ptr calcul CUT = 146.90 mp  
regim de inaltime propus=Sp+P+M  
nr. imobilelor de locuinte existente: 1

P.O.T. existent = 20.47%  
C.U.T. existent = 0.205  
POT propus=max 35%  
CUT propus=max 0.9

Ases document este proiectarea intelectuală a S.C. METRIC SPACE ARCHITECTURE S.R.L. și nu este incidentă legii 91/1999 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă cu planul care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizația expresă a autorului. Documentul este valabil numai în versiunea și starea în care este prezentat în original.

**PROIECTANT GENERAL**

metric space  
S.C. METRIC SPACE ARCHITECTURE S.R.L.  
str. Voronei, nr. 23, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ  
tel: 0757048727 e-mail: office@metric.space

**PROIECTANT DE SPECIALITATE**

SC. POINTLINE ARCHITECTURE S.R.L.  
mun. Cluj-Napoca, str. Carolului I, Hossu, nr. 37, jud. Cluj  
tel: 0720 60 00 20



Beneficiari: **IUHOS ELISABETA si IUHOS MARTIN**

Adresa: str. Bujorului, nr. 10, ap. 1 Cluj-Napoca Cluj Romania

Denumirea proiectului  
**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C1, ELABORARE P.U.D. SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI REFACTOR IMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE**

Amplasament: strada Bujorului nr.8 Cluj-Napoca Cluj Romania

ORDINUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA  
7258  
Cristian Vasile CANTOR  
Arhitect de profesie nr. 1000

metric space  
ARCHITECTURE  
Metric Space Architecture s.r.l. - Cluj-Napoca, România

ZONA SEISMICA "F", ag=0.10  
CLASA DE IMPORTANTA III,  
conf. HGR 925/1995 si HGR 766/1997  
CATEGORIA DE IMPORTANTA "D"  
REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA  
VERIFICATOR TEHNIC

CERINTA	NUME	SEMNA

Sef proiect: arh. Cristian CANTOR  
Coordonator: arh. Ioan Tudor ARDULESCU  
Desenat: arh. Cristian CANTOR

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

Scara: 1:200  
Proiect nr: P12/2019  
Data: 06.2019

Faza: P.U.D.  
Planşa: U.4

**P.U.D. – Construire locuință unifamilială Sp+P+M**  
**str. Bujorului nr. 8**  
**Nr. 85252/13.02.2020**  
**(nr. cerere H.C.L.)**

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : IUHOS MARTIN și IUHOS ELISABETA
- **Proiectant** : S.C. METRIC SPACE ARCHITECTURE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 375186/16.07.2019

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 Sp+P+M – str. Bujorului nr. 8**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1553/11.04.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1234/23.12.2019**

**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. 375186/16.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.07.2019

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 P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

8

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 22.07.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019 - 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 afișare 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 la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 11.12.2019 - 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 :

- Balint Ildiko – str. Iasomiei nr. 47
- Balint Sandor-Tamas – str. Bujorului nr. 6
- Codreanu Viorel – str. Martin Opitz nr. 13
- Kis Melinda – str. Bujorului nr. 9
- Petrule Crina Nadia – str Bujorului nr. 7

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiara și proiectantul lucrării.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Balint - se interesează cum poate să-și amplaseze și dânsul locuința.

Prin adresa cu nr. 453978/27.09.2018, Balint Ildiko și Balint Sandor Tamas cu domiciliul în str. Iasomiei nr. 47, comunică următoarele obiecțiuni :

Nu suntem de acord cu documentația  
propusă pt. construire locuință unifamilială și re-  
facere împrejurime str. Bujorului nr. 8.

Cu mulțumiri,

Data: 24.09.2018

Semnătura: Balint

**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările vecinilor Balint Ildiko și Balint Sandor Tamas cu domiciliul în str. cu nr. 453978/27.09.2018, proiectantul lucrării - arh. Cantor Cristian, precizează următoarele :

*Cu privire la obiecțiunile dumneavoastră înreg cu nr. 453978/27.09.2018 privind realizarea obiectivului mai sus menționat va aducem la cunoștință că propunerea respectă în totalitate prevederile din acordul notarial/declarația anexată la dosarul PUD cu privire la construirea pe linia de proprietate, regulul ferestrelor*

*Cu mulțumiri,*  
Data: 25.10.2018

Semnătura: 

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru ;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 476148/433/10.10.2018 obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată a fost transmisă beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 505503/25.10.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmise vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 514909/433/31.10.2018

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



10