

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință unifamilială P+E+R, str. Câmpului nr. 159 A**

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+R, str. Câmpului nr. 159 A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 199793/1/14.04.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 199876/433/14.04.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E+R, str. Câmpului nr. 159 A, beneficiar: Iacob Marin-Andrei;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1035 din 30.10.2019 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+E+R, str. Câmpului nr. 159 A, beneficiar: Iacob Marin-Andrei, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 267105.

Documentația reglementează:

- *retragerea minimă față de limita laterală nordică* : 4,3 m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate;
- *retragerea minimă față de limita posterioară*: 6,1 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Câmpului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Câmpului.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Câmpului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru locuință. Aceasta va fi întreținută cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto/pietonal), până la modernizarea străzii Câmpului.

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

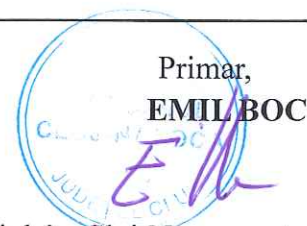
**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

**Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca





Ca urmare a cererii adresate de **IACOB MARIN-ANDREI** cu sediul în Cluj-Napoca, str. Izlazului, nr. 11, ap. 4 înregistrată sub nr. 351066/433 din 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. 1035 din 30.02.2019

pentru **P.U.D. - construire locuință unifamilială P+E+R, str. Câmpului, nr. 159 A**

generat de imobilul cu nr.cad. 267105

Inițiator: IACOB MARIN-ANDREI

Proiectant: GRUP ARH. STEPHANO

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Romulus D. Zamfir

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 361 mp situată pe frontul estic al străzii Câmpului la nr. 159 A, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și estică, iar în partea sudică o parcelă neconstruită.

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

Conform P.U.G parcela este încadrată preponderent în UTR Lip, parțial în UTR Ve. Construirea se face strict în UTR Lip

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

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

*regim de construire*: izolat sau cuplat

- *funcțiune admisă cu condiționari*: 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). 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*: 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.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia 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.

### **U.T.R Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice

-indicatori urbanistici - P.O.T max = 1%, CUT max = 0,01;

-înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;

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

- retragerea minimă față de limita laterală nordică : 4,3 m;
- amplasarea față de limita laterală sudică: pe limita de proprietate;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 6,1 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Câmpului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Câmpului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Câmpului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F cu titlul de „teren rezervat pentru servitutea de utilitate publică” anterior emiterii autorizației de construire pentru locuință. Aceasta va fi întreținută cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto/pietonal), până la modernizarea străzii Câmpului.

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. 2322 din 10.05.2017, 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., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 326728 din 13.11.19

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.11.19

Parcela (T)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi Laturi D(i, i+1)
100	584407.186 390624.389	7.47
101	584414.634 390623.826	1.01
102	584415.645 390623.749	2.81
103	584418.445 390623.537	17.97
104	584413.052 390606.400	12.24
11	584401.520 390610.492	13.22
105	584389.110 390615.040	11.46
59	584392.552 390625.973	5.20
106	584397.624 390624.827	6.10
107	584403.720 390624.548	3.47

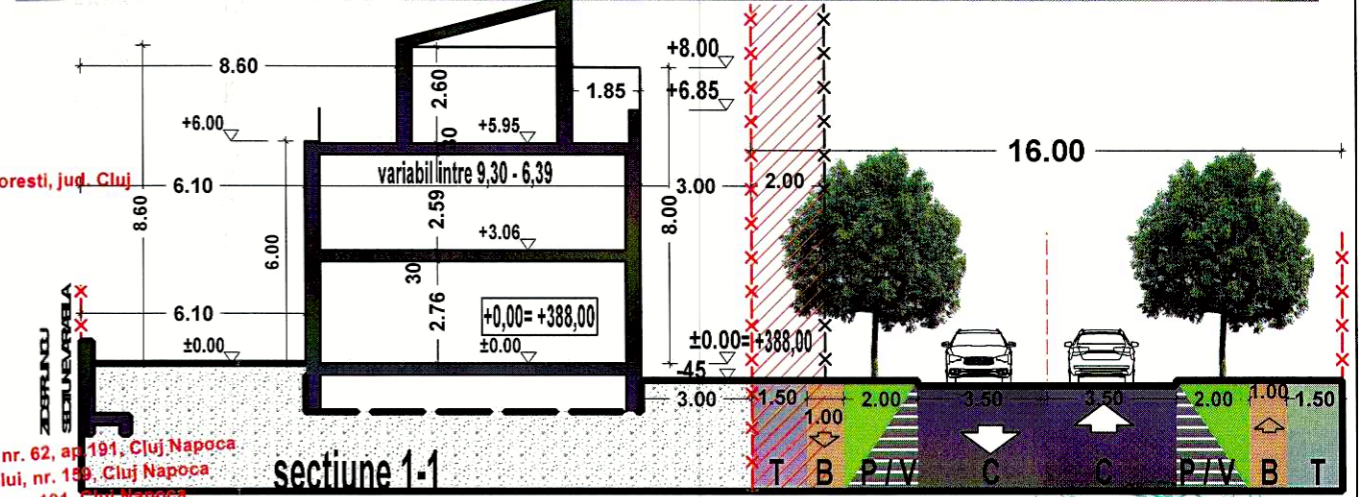
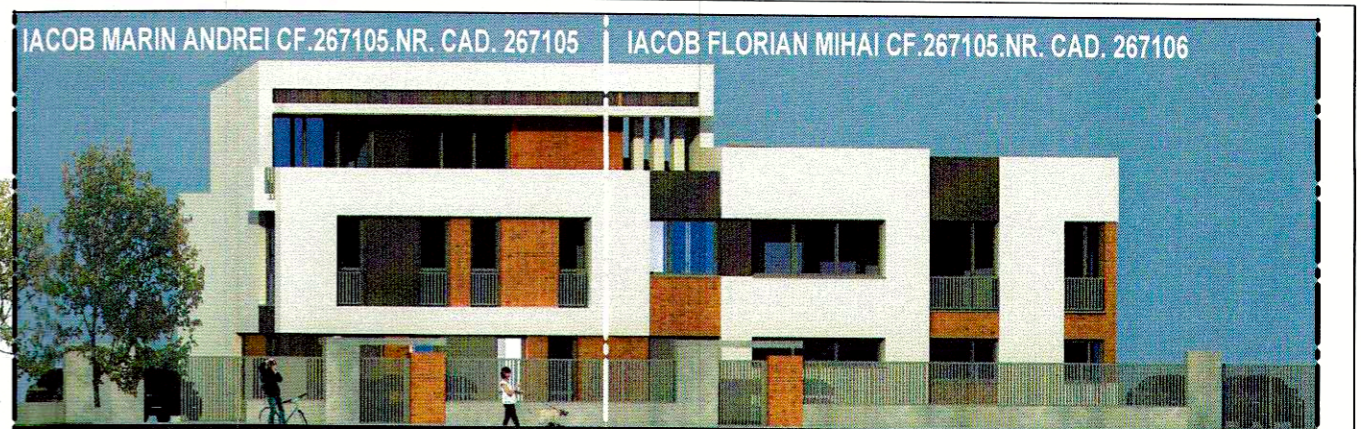
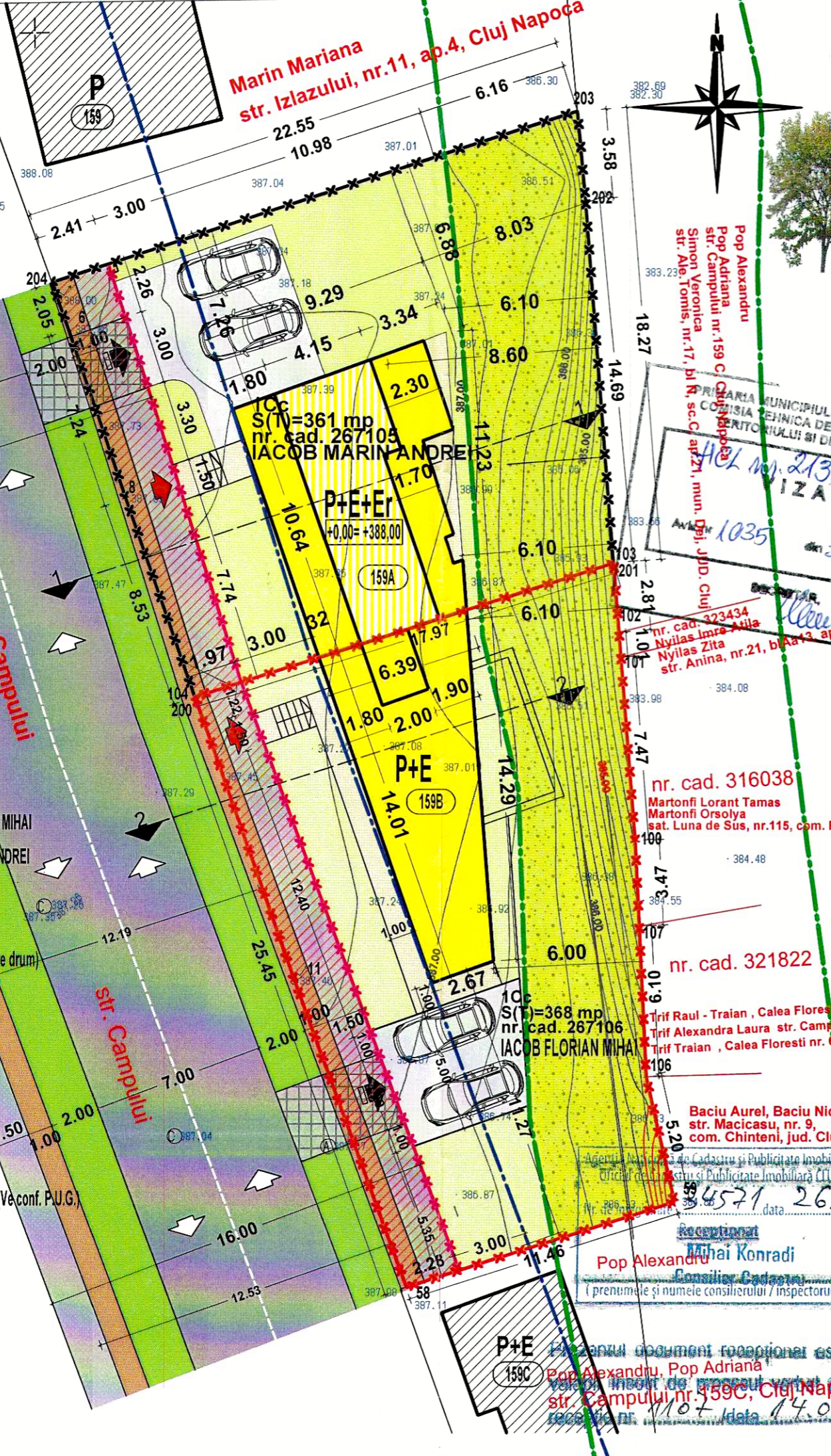
S(T)=367.97mp P=80.94m

Parcela (T)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi Laturi D(i, i+1)
6	584427.956 390601.274	7.23
8	584421.101 390603.826	8.53
200	584413.052 390606.400	17.97
201	584418.445 390623.537	14.69
202	584433.093 390622.429	3.58
203	584436.654 390622.103	22.55
204	584426.888 390600.592	2.05

S(T)=361.27mp P=76.59m

- LEGENDA:
- Limita proprietate IACOB FLORIAN MIHAI
  - Limita proprietate IACOB MARIN ANDREI
  - Imobil propus
  - Etaj retras
  - Teren propus pt cedare (regularizare drum)
  - Aliniament propus conform P.U.G.
  - Limita de proprietate propusa dupa regularizare drum
  - Suprafata circulatii auto
  - Trotuare
  - Suprafata verde publica
  - Suprafata verde amenajata privata
  - Suprafata verde amenajata privata (Ve conf. P.U.G.)
  - Constructii existente invecinate
  - Acces pietonal propus
  - Acces auto propus
  - Parcare propusa
  - Carosabil conf. PUG
  - Banda biciclete conf. PUG
  - Trotuar conf. PUG



ZONA ANALIZATA	existent		propus dupa cedare teren conf. P.U.G.		TEREN AFLAT IN UTR LUU dupa cedare teren		TEREN AFLAT IN UTR Ve		Sconstruita parter - 85mp Sdesfasurata - 210mp POT existent - 0,00% POT propus - 35,0% CUT existent - 0,00 CUT propus - 0,89 Regim inaltime - P+E+Er Steren propus pt cedare (regularizare drum) = 39mp Steren dupa regularizare drum = 322mp Locuri parcare existente - 0 Nr. loc. parcare propuse = 2loc
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	
teren analizat	361	100%	322	100%	222	100%	100,0	100%	
suprafata construita	0,0	0,0%	78,0	24,2%	78,0	35%	0,0	0,0%	
suprafata desfasurata	0,0	-	196	-	196	-	0,0	-	
suprafata verde	361	100%	190	59,0%	90	40,5%	100,0	100%	
suprafata pietonala	0	0%	11	3,4%	11	5,0%	0,0	0,0%	
suprafata circulatii auto	0	0%	43	13,4%	43	19,5%	0,0	0,0%	

**PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

VERIFICAT: ING. M. MUNTEANU

ANTREPRENOR GENERAL: GRUP ARH. STEPHANO. S.R.L. J24/1957/2008 tel: 0721 248 984

IACOB MARIN ANDREI str. Izlazului, nr 11, ap.4, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza: P.U.D.

Proiect nr. 07 din 25. IUN. 2018

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE Adresa obiectiv: jud. CLUJ, localitate CLUJ-NAPOCA, str. Campului, nr.159. Obiectiv: ELABORARE P.U.D. si CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIARA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM  
AVIZAT  
nr. 213 din 24.02.2019  
data 30.10.2019

nr. cad. 316038  
Martoni Lorant Tamas  
Martoni Orsoy  
sat. Luna de Sus, nr.115, com. Floresti, jud. Cluj

nr. cad. 321822  
Trif Raul - Traian, Calea Floresti nr. 62, ap.191, Cluj Napoca  
Trif Alexandra Laura str. Campului, nr. 159, Cluj Napoca  
Trif Traian, Calea Floresti nr. 62, ap.191, Cluj Napoca

Baciu Aurel, Baciu Niculina Ileana  
str. Macicasu, nr. 9,  
com. Chinteni, jud. Cluj Napoca

Pop Alexandru  
Pop Adriana  
str. Campului nr. 159C, Cluj Napoca  
data 14.03.2019



**P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+E+R**  
**str. Câmpului nr. 159A**  
Nr. 125134/03.03.2020  
(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)
- **Inițiator** : IACOB MARIN-ANDREI
- **Proiectant** : S.C. GRUP ARH. STEPHANO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 351066/08.07.2019

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 P+E+R – str. Câmpului nr. 159A**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2322/10.05.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1035/30.10.2019**

**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. 351066/08.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 16.07.2019

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 30.08.2019

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 29-30.06.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.08.2019 - 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 ordinea 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 30.08.2019 - 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 :

- Pop Alexandru și Pop Adriana – str. Câmpului nr. 159C
- Marin Mariana – str. Izlazului nr. 11, ap. 4
- Trif Traian – Calea Florești nr. 62, ap. 191
- Trif Raul-Traian – Calea Florești nr. 62, ap. 191
- Trif Alexandra Laura – str. Câmpului nr. 159
- Nyilas Imre Attila și Nyilas Zita – str. Anina nr. 21, bl. AA13, ap. 25
- Simon Veronica – alea Tomis nr. 17, bl. N, sc. C, ap. 21, Dej, Jud. Cluj
- Martonfi Lorant Tamas și Martonfi Orsolya – sat Luna de Sus nr. 115, comuna Florești
- Baci Aurel și Baci Niculina Ileana – sat Măcicașu nr. 9, comuna Chinteni, jud. Cluj

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 30.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

9

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**

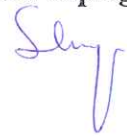


**Șef Birou,**

**Andreea Muresan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**



10