

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, P+E,**  
**str. Blajului nr. 20**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, P+E, str. Blajului nr. 20 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 599777/1/7.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 599906/7.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, P+E, str. Blajului nr. 20, beneficiari: MARC MIHAI-FLORIN și MARC LOREDANA-MIHAELA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 280 din 12.10.2020, precum 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, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, P+E, str. Blajului nr. 20, beneficiari: MARC MIHAI-FLORIN și MARC LOREDANA-MIHAELA, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 335369.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita estică : 6 m;
- retragerea față de limita laterală nordică : 3 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 5 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Blajului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform art. 9 din R.L.U aferent U.T.R Lip;
- 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,  
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



Ca urmare a cererii adresate de Marc Mihai-Florin și Marc Loredana-Mihaela, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 412549 din 2020 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. 280 din 12.10.2020

pentru P.U.D. construire locuință semicolectivă, str. Blajului, nr. 20 generat de imobilul cu nr. cad. 335369.

Inițiator: MARC MIHAI-FLORIN și MARC LOREDANA-MIHAELA

Proiectant: S.C. HEIV CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ștefan Zoltan Marina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 586 mp, situată pe frontul estic al străzii Blajului la nr. 20, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică.

**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 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+I+M, (S)+P+I+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 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.

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

- *retragerea față de limita estică* : 6 m,
- *retragerea față de limita laterală nordică* : 3 m,
- *accesul auto și pietonal*: din strada Blajului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Art. 9 din R.L.U aferent U.T.R Lip;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu următoarea condiție: retragerea față de limita laterală sudică să fie de 5 m.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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 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. 4816 din 13.11.2019, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4721093 din 23.10.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.10.2020

# PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1 : 200

MUN. CLUJ-N. STR. BLAJULUI NR.20

CF.Nr.335369 nr.cad.335.369

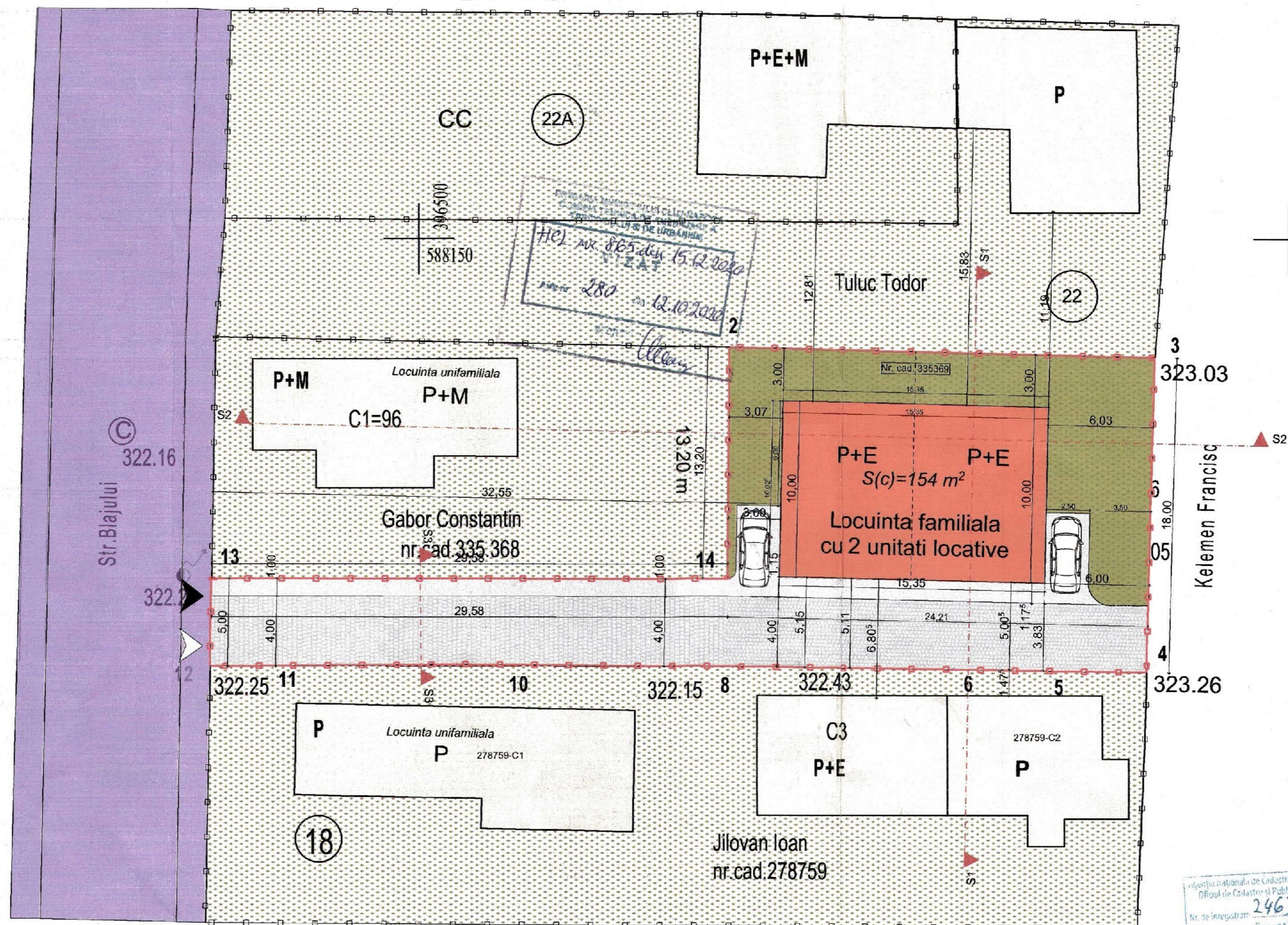
LIP  
Hmax = 12 m

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	588143.761	396517.817
3	588143.209	396542.327
4	588125.216	396541.820
5	588125.288	396536.685
6	588125.365	396532.044
7	588125.511	396520.885
8	588125.562	396517.661
9	588125.604	396514.953
10	588125.727	396505.692
11	588125.631	396491.177
12	588125.612	396488.036
13	588130.611	396488.118
14	588130.562	396517.698

Suprafata = 586 mp

## LEGENDA

Limite	
	Limita de proprietate studiată
	Limita de proprietate parcele invecinate
Constructii	
	Constructii existente
	Constructii propuse
Suprafete	
	Suprafete carosabile existente: parcaje, garaje, accese
	Suprafete pictonale
	Suprafete incerbate
	Circulatie auto existenta - Str. Blajului
Accese	
	Acces auto/ acces pictonal



SISTEM DE PROIECTIE "STEREOGRAFIC 1970"  
SISTEM DE COTE "MAREA NEAGRA 1975"

Suprafata masurata = 586 mp



396500  
588100

Proprietari:

Marc Mihai-Florin  
Marc Loredana - Mihaela

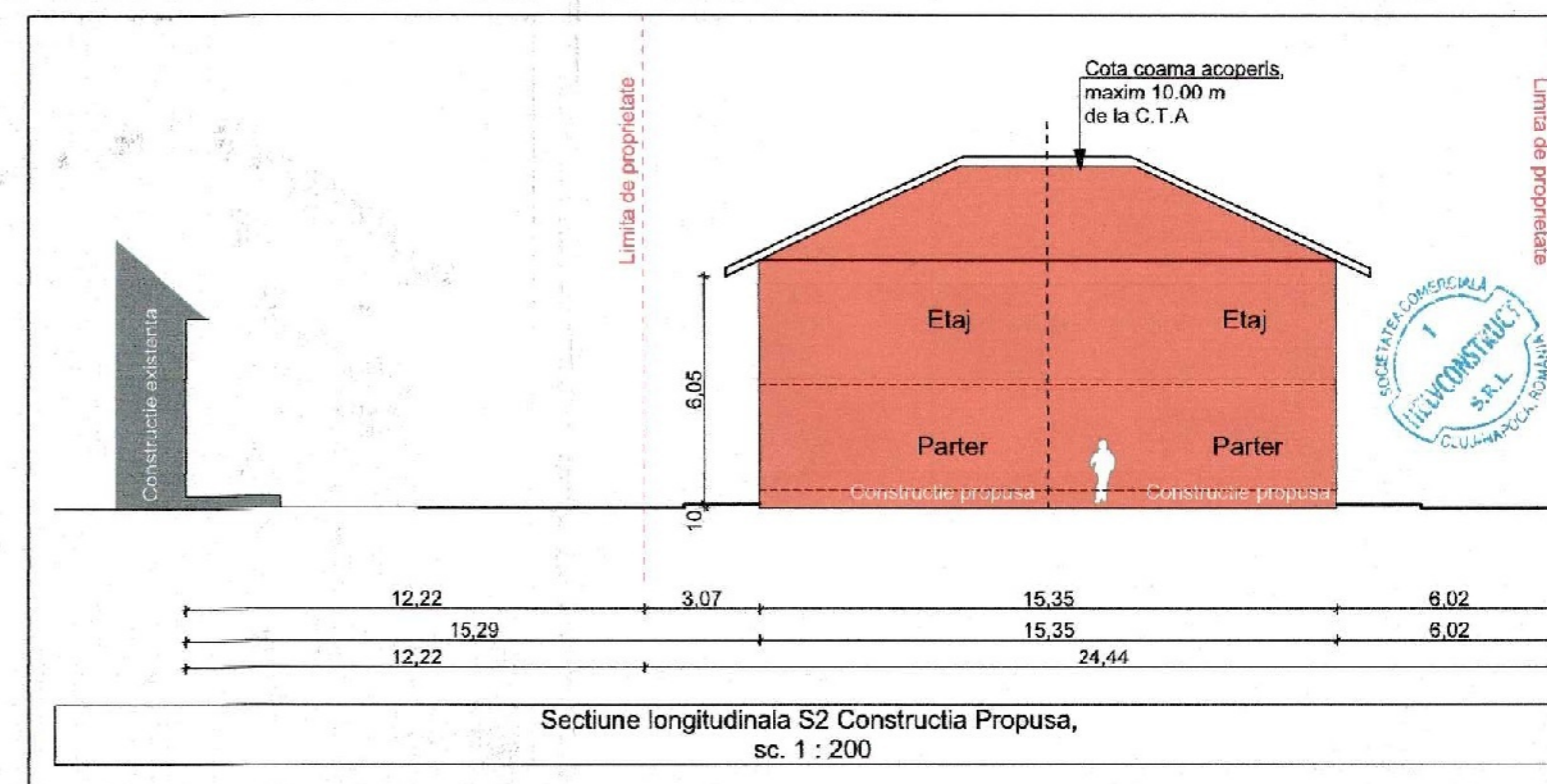
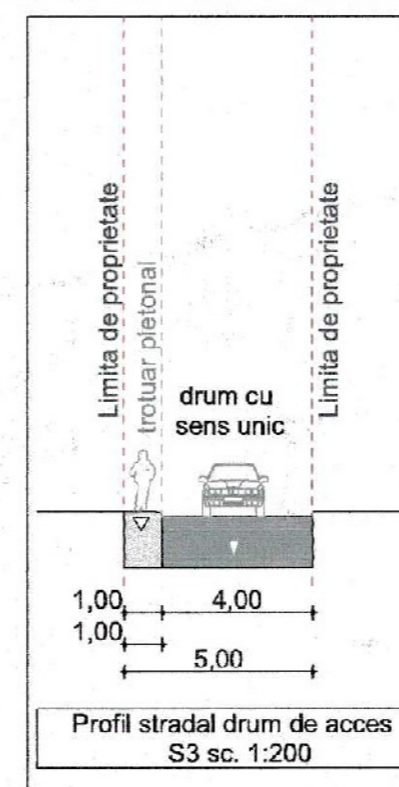
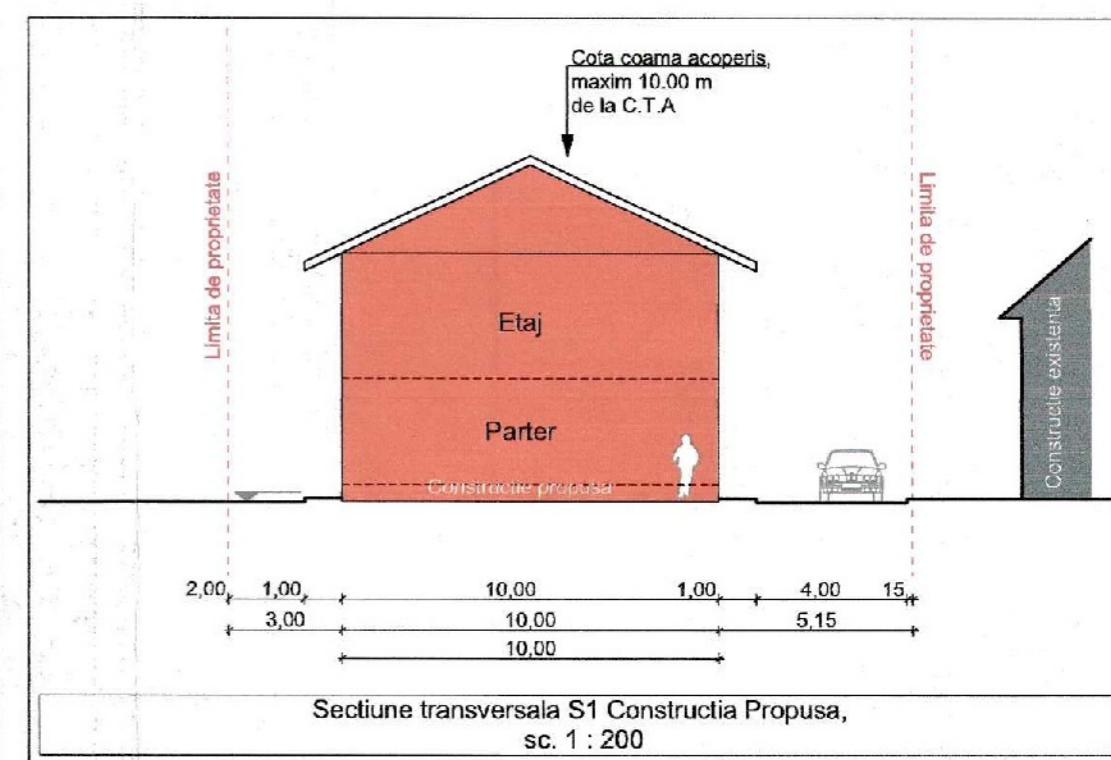


Procesul de aprobare receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 5459 / data 30.12.2019

396550  
588100

Suprafete:	EXISTENT		PROPUS	
	mp	(%)	mp	(%)
$S_{TEREN}$	586 mp	100.00	586 mp	100.00
$S_{CONSTRUITA}$	0	0	154 mp	26,27
$S_{CIRCULATII\ AUTO}$	0	0	203.42	34,71
$S_{Atei\ pietonale, Terasa}$	0	0	61.76	10,53
$S_{SPATII\ VERZI}$	586 mp	100.00	172.27	29,39
<b>TOTAL</b>	<b>586 mp</b>	<b>100.00</b>	<b>586 mp</b>	<b>100.00</b>

	EXISTENT	PROPUS	Maxim
$S_{TEREN}$	586 mp	586 mp	
$S_{CONSTRUITA}$	0 mp	154 mp	
$S_{DESFASURATA}$	0 mp	308 mp	
POT =	0 %	26.27 %	35 %
CUT =	0	0.52	1.5
Regim de inaltime	0	P+E	
Nr. locuinte individuale	0	2	
Nr. parcuri,	0	2	
din care in garaj/ subsol	0	0	



<b>BIRU DE ARHITECTURA, PROIECTARE, URBANISM</b>	
STR. GHEORGHE DIMA, Nr. 4, BL. 2CAP.18, CLUJ-NAPOCA, Jud. CLUJ TEL. 0766-282.800 23463320 / 0212/59572008	
COTA ± 0.00 :	
DATE TEREN:	
Nr. Cadastral: CAD/CF 335369	
Suprafata: 586	
Intravilan: Da	
ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE P+E	
ADRESA INVESTITIEI:	
Loc. Cluj-Napoca, str. Blajului nr.20, jud. Cluj	
BENEFICIAR:	
MARC MIHAI-Florin MARC LOREDANA-Mihaela	
SEF PROIECT COORDONATOR:	
coord. urb. arh. Stefan Zoltan Marina	
DESENAT:	
arh. stag. Marius Marcut	
PROIECTAT:	
arh. stag. Marius Marcut	
PROIECT STRUCTURA:	
ing. Csaba Vardal	
PROIECT INSTALATII:	
ing. Bogdan Maftei	
REGLEMENTARI URBANISTICE	
SCARA: 1 : 200	
PLANSĂ NR. PUD.2	FORMAT: A2(554/420)
FAZA: A2	DATA: 17.09.2020
PROIECT NR. 49/19	

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă  
str. Blajului nr. 20  
Nr. 533521/28.10.2020  
(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** : MARC MIHAI-FLORIN și MARC LOREDANA-MIHAELA
- **Proiectant** : S.C. HELV CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 412549/27.08.2020

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 semicolectivă – str. Blajului nr. 20

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

- Certificat de urbanism nr. 4816/13.11.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 280/12.10.2020

**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. 412549/27.08.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 09.06.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, ct. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

8

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterca lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 06.07.2020 și 11.09.2020

Anunțul cu privire la dezbaterca publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 28.01.2020

Dezbaterca lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 11.09.2020 – ora 10:30.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 11.09.2020 – ora 10:30.

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 :

- Jilovan Ioan
- Gabor Constantin –
- Tuluc Todor
- Kelemen Francisc –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterca publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 11.09.2020 – ora 10:30.

La dezbaterile din 06.07.2020 și 11.09.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectanul.

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

Sluy