

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire locuință unifamilială D+P+M, str. Aurel Ciupe nr. 4**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară;  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială D+P+M, str. Aurel Ciupe nr. 4 - proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 525145/1/19.05.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;  
Analizând Raportul de specialitate nr. 525183/433/19.05.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială D+P+M, str. Aurel Ciupe nr. 4, beneficiară: Varodi-Abrudan Monica;  
Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 27/21.02.2022 și Avizul C.Z.M.I. nr. 449/5.06.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;  
Văzând avizul comisiei de specialitate;  
Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;  
Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.-** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială D+P+M, str. Aurel Ciupe nr. 4, beneficiară: Varodi-Abrudan Monica, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 291285.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică:* min. 16,26 m;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 3 m;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* pe latura nordică, H max. cornișă = 4,5 m și H max. coamă = 9 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Aurel Ciupe;
- *staționarea auto și velo:* în interiorul parcelei, trei locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Aurel Ciupe va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și drumul de acces la parcelă, anterior recepției construcției propuse.

Toate investițiile propuse prin documentația 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**





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **VARODI ABRUDAN MONICA** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, , înregistrată cu nr. **646377/433/2021**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 27 din 21.02.2022

pentru **P.U.D. - Construire locuință unifamilială D+P+M, str. Aurel Ciupe nr. 4** generat de imobilele cu nr. cad. 291285

Inițiator: Varodi Abrudan Monica

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Cristina Spaniol

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 796 mp, situată pe latura nordică al străzii Aurel Ciupe, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică.

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

Conform PUG parcela este incadrat în UTR Liu.

**UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire*: izolat

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). 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+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*: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. .

-*retragere față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

**II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:**

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: min 16.26 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 8 m;
- retragerea față de limita posterioară: 3 m;
- conformarea arhitectural-volumetrică: pe latura nordică H max. cornișă = 4,5 m și H max. coamă = 9 m;
- accesul auto și pietonal: din str. Aurel Ciupe;
- staționarea auto și velo: în interiorul parcelei, trei locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 158770/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.06.2021. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 646377/433/2021 analizate în ședința Comisiei operative din data de 23.11.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu condiția ca suprafața construită desfășurată a mansardei să nu depășească 60 % din cea a parterului;

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Aurel Ciupe se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va amenaja și aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și drumul de acces la parcelă, anterior receptiei construcției propuse.*

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5200 din 4.11.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
**DANIEL POP**

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Inspector Anamaria Popa

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

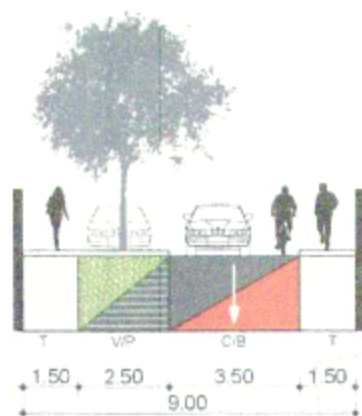
**LEGENDA**

- Limite**
- limita parcelei existente
  - limita zonei studiate
  - ..... limita zonei studiate
- Accese**
- △ acces pietonal in incinta
  - ▲ acces auto in incinta
  - △ acces locuinta
- Constructii**
- locuinta propusa
  - constructii invecinate
- Circulatii**
- drum existent
  - zona verde
  - platforma auto
  - trotuar
  - loc parcare

**Grad de ocupare a parcelei**

Regim de inaltime existent	—
Regim de inaltime propus	D+P+M
Suprafata construita existenta	=0.00mp
Suprafata construita propusa	=102.95 mp
Suprafata desfasurata existenta	=0.00mp
Suprafata desfasurata demisol	=88.76mp
Suprafata desfasurata parter	=90.95mp
Suprafata desfasurata mansarda	=54.57mp
Suprafata desfasurata propusa totala	=234.28mp
Suprafata desfasurata propusa totala(calcul CUT)	=282.66mp
Nr. parcare existente	0
Nr. parcare propuse in incinta/garaj	3
-nr locuri parcare pe parcela	3

IV.2 9m - zonă rezidențială  
fundătură L>50m sau buclă cu sens unic



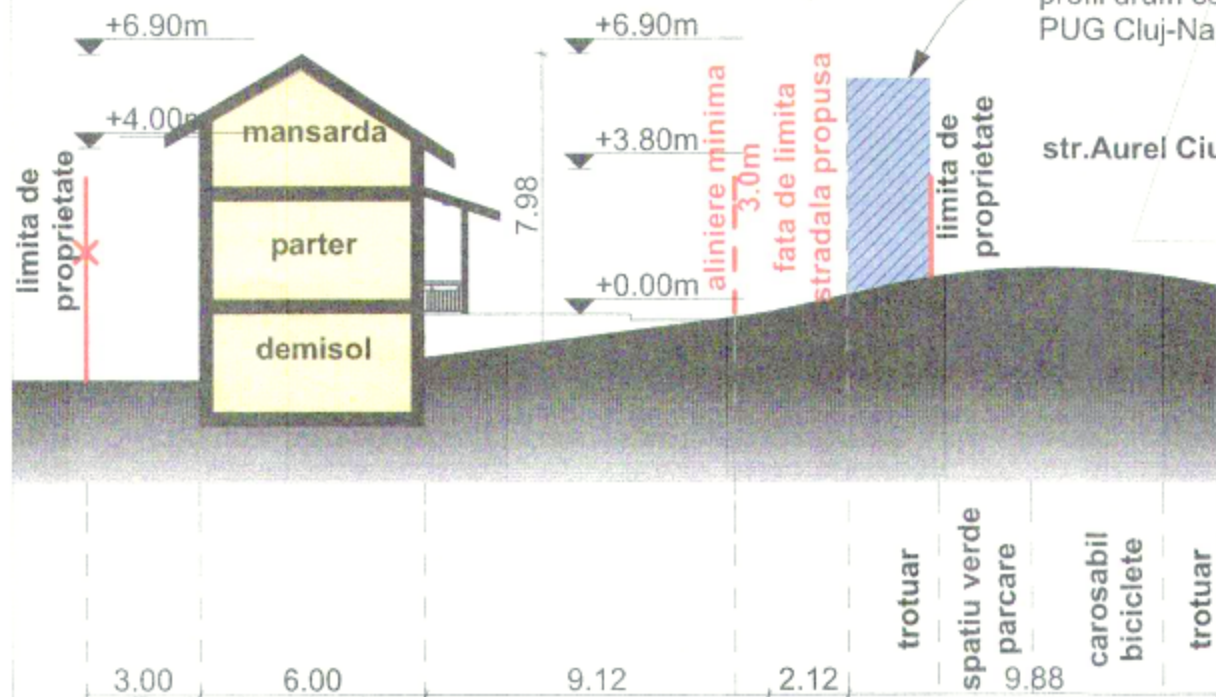
Bilant teritorial	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona constructii	0.00	0.00	102.95	12.94
Zona circulatii auto si pietonale	0.00	0.00	306.42	38.50
Zona spatii verzi	796.0	100.0	386.63	48.65
<b>TOTAL</b>	<b>796.0</b>	<b>100.0</b>	<b>796.0</b>	<b>100.0</b>

P.O.T. existent =0.0%  
C.U.T. existent =0.0  
P.O.T. propus =12.94 %  
C.U.T. propus =0.36  
P.O.T. MAX.ADMIS=35%  
C.U.T. MAX.ADMIS=0.9

In cazul cladirilor amplasate pe terenuri in panta, inaltimea acestora se va masura considerand ca reper punctul aflat pe perimetrul cladirii in care cota terenului natural este cea mai ridicata, conform art.12 RLU PUG Cluj-Napoca  
Cota terenului natural in punctul cel mai inalt este 432.5 RMN, cota max. streasina este 437.0 RMN=>Hmax streasina=4.50m  
Hmax constructie 439.7 RMN=>Hmax constructie=7.00m

Conform PUG Cluj-Napoca  
minim 2 locuri de parcare/locuinta cu Su>100mp  
S-au amenajat 3 locuri de parcare pe parcela

**PROFIL TRANSVERSAL 1-1  
SCARA 1:200**



portiuone parcela  
propusa pentru  
dezmembrare pentru  
modernizare profil de  
drum conform PUG  
Cluj-Napoca

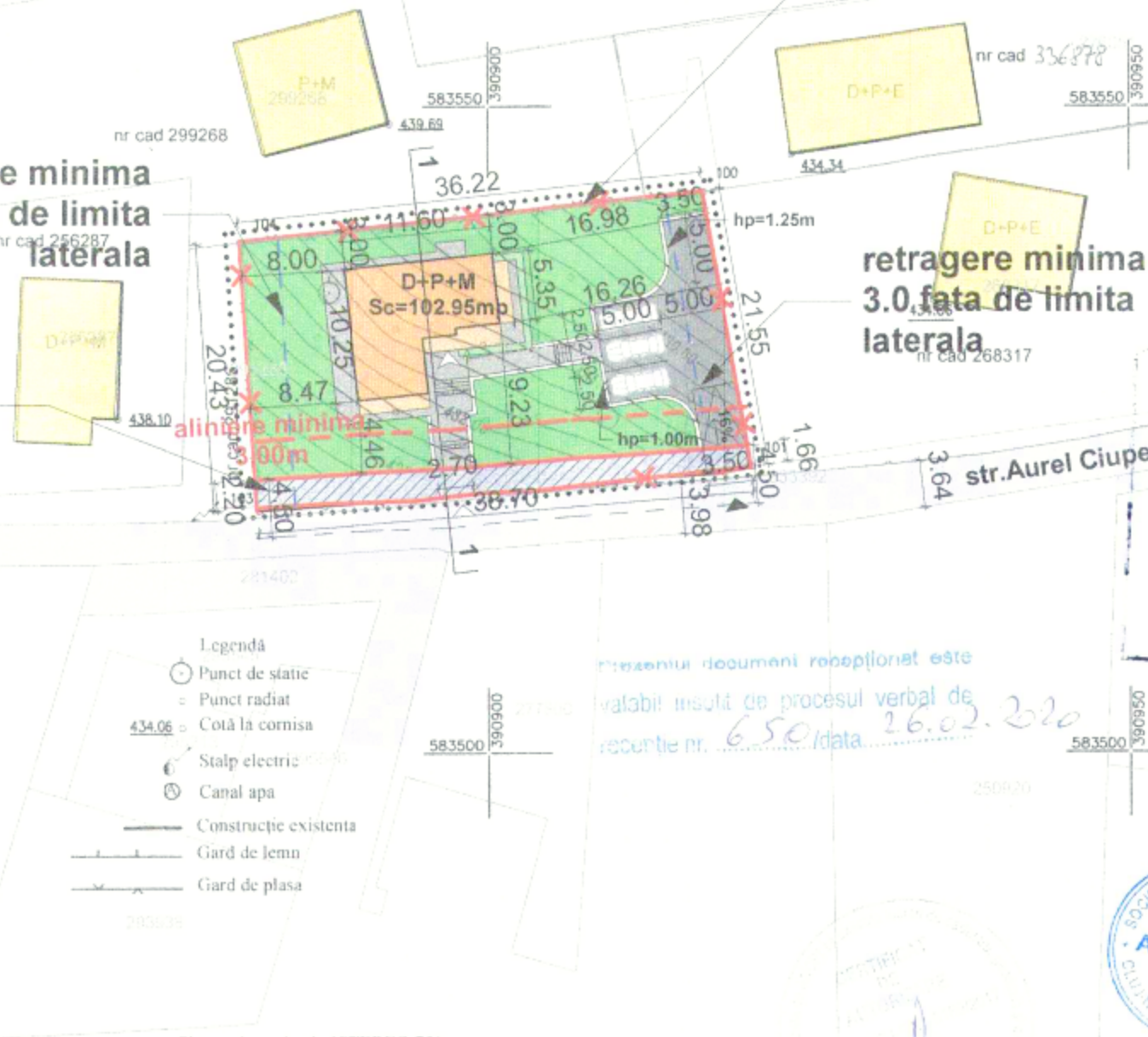
**Teren liber de constructii**

dezmembrare propusa  
pentru modernizare  
profil drum conform  
PUG Cluj-Napoca

str.Aurel Ciupe

retragere minima  
3.0 fata de limita  
laterala

retragere minima  
3.0 fata de limita  
laterala



Sistem de proiectie \*STEREO 70\*  
Sistem de cote \*Marea Neagra 75\*  
Echidistanta curbe de nivel 0.2m

49075 13.02.2022  
Mihai Konradi  
Consilier Cadastru

**VARODI-ABRUDAN MONICA**  
Stere=796mp  
Nr.Extras CF=291285  
Nr.cad.=291285

COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM  
HCL nr. 445 din 7.06.2022  
**VIZAT**  
nr. 27 din 21.02.2022

SOCIETATEA COMERCIALA  
**ARHIDOM**  
S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA ROMANIA

SOCIETATEA COMERCIALA  
**PROIECT CONSTREX CONSULTING**  
S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA

verificator				
verificator/expert	Nume	Semnat	Cerinta	Referat/expertiza, nr./data
proiectant general	SC. ARHIDOM.SRL Cluj-Napoca, str.Macesului nr. 19c		Beneficiar:	VARODI-ABRUDAN MONICA Amplasament: str.Aurel Ciupe nr.4, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj
	Nume	Semnat	Scara	Elaborare PUD pentru construire locuinta unifamiliala, imprejmuire, amenajari exterioare, organizare de santier, racorduri si bransamente la utilitati
Sef Proiect	arh.urb. Cristina Spaniol		1:500	faza: PUD
Proiectat	arh.urb. Cristina Spaniol		Data	PLAN REGLEMENTARI
Desenat	arh.urb. Cristina Spaniol		05.2020	plansa nr. A 02
				URBANISTICEE

**P.U.D. – Construire locuință unifamilială D+P+M**  
**str. Aurel Ciupe nr. 4**  
Nr. 369818/08.03.2022  
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : VARODI-ABRUDAN MONICA
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 646377/16.11.2021

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 D+P+M – str. Aurel Ciupe nr. 4

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

- **Certificat de urbanism nr. 5200/12.12.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 27/21.02.2022**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 646377/16.11.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.11.2020

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 15.06.2021

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 11.11.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 15.06.2021 - 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 15.06.2021 - 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 :

- Mândru Petru -
- Abrudan Ion -
- Vaida Istvan -
- Vaida Hajnalka
- Vaida Ștefan -
- Vaida Ion - str.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 15.06.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristina Spaniol.

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