

15/5.03.2019

1-8 p.

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+M, str. Făgetului nr. 35

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+M, str. Făgetului nr. 35 – proiect din inițiativa primarului;  
Analizând Referatul nr. 76659 din 15.02.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+M, str. Făgetului nr. 35, beneficiari: Ciubăncan Dan și Ciubăncan Mirela Corina.  
Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 1257 din 28.01.2019, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;  
Reținând prevederile 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;  
Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială P+M, str. Făgetului nr. 35, beneficiari: Ciubăncan Dan și Ciubăncan Mirela Corina, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita posterioară – 7,5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală nordică – 5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală sudică – 6 m;
- circulațiile auto și pietonale: din str. Făgetului;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Făgetului.

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 municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**



REFERAT

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –  
Construire locuință unifamilială P+M, str. Făgetului nr. 35**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001 Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială P+M, str. Făgetului nr. 35.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., la comanda beneficiarilor: Ciubăncan Dan și Ciubăncan Mirela Corina, pentru construire locuință unifamilială P+M, pe o parcelă de teren proprietate privată, în suprafață de 1507 mp, cu acces din strada Făgetului, delimitată de parcele cu fond construit în partea de nord, sud și est și str. Făgetului în partea vestică. Pe parcelă există fond construit, o casa cu suprafața construită de 93 mp propusă spre desființare.

Propunerea respectă prevederile P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în U.T.R – Lid – Locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă..

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism, aferent UTR Lid, respectiv:

- retragerea minimă față de limita posterioară – 7,5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală nordică – 5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală sudică – 6 m;
- circulațiile auto și pietonale: din str. Făgetului;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Făgetului.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 18.12.2018, a emis avizul nr. 1257 din 28.01.2019.

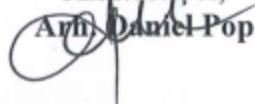
Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru construirea celor două locuințe unifamiliale susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,

Arh. Daniel Pop



Șef Birou,

Arh. Andreea Mureșan

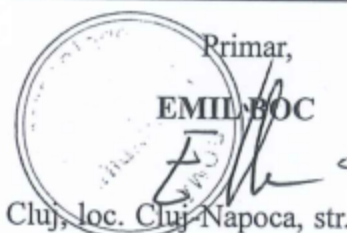


Red. lex.,

Consilier Arh. Adriana Borza



2  
Vigat D. Juridică  
fly 21.02.2019.



Ca urmare a cererii adresate de Ciubăncan Dan, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 527943/2018 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:

Nr. 1297 AVIZ din 28.01.2019

pentru PUD – Construire locuință unifamilială P+M - str. Făgetului nr. 35  
generat de imobilul cu nr. cad. 326973

Inițiator: Ciubăncan Dan

Proiectant: SC TRANS FORM SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 1507mp delimitată de parcele cu fond construit în partea de nord, sud și est și str. Făgetului în partea vestică.

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

Conform P.U.G. Terenul este încadrat în *UTR Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă.*

-*funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice.

-*regim de construire:* 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 min. 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. (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 min. 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.

-*amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* 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 (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

3

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

- retragerea minimă față de limita posterioară – 7,5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală nordică – 5 m;
- retragerea minimă față de limita laterală sudică – 6 m;
- circulațiile auto și pietonale: din str. Făgetului;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Făgetului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **18.12.2018** 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.

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 (DTAC) 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. 3552 din 28.08.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

fon

Arhitect Șef,  
Arh. **Daniel Pop**

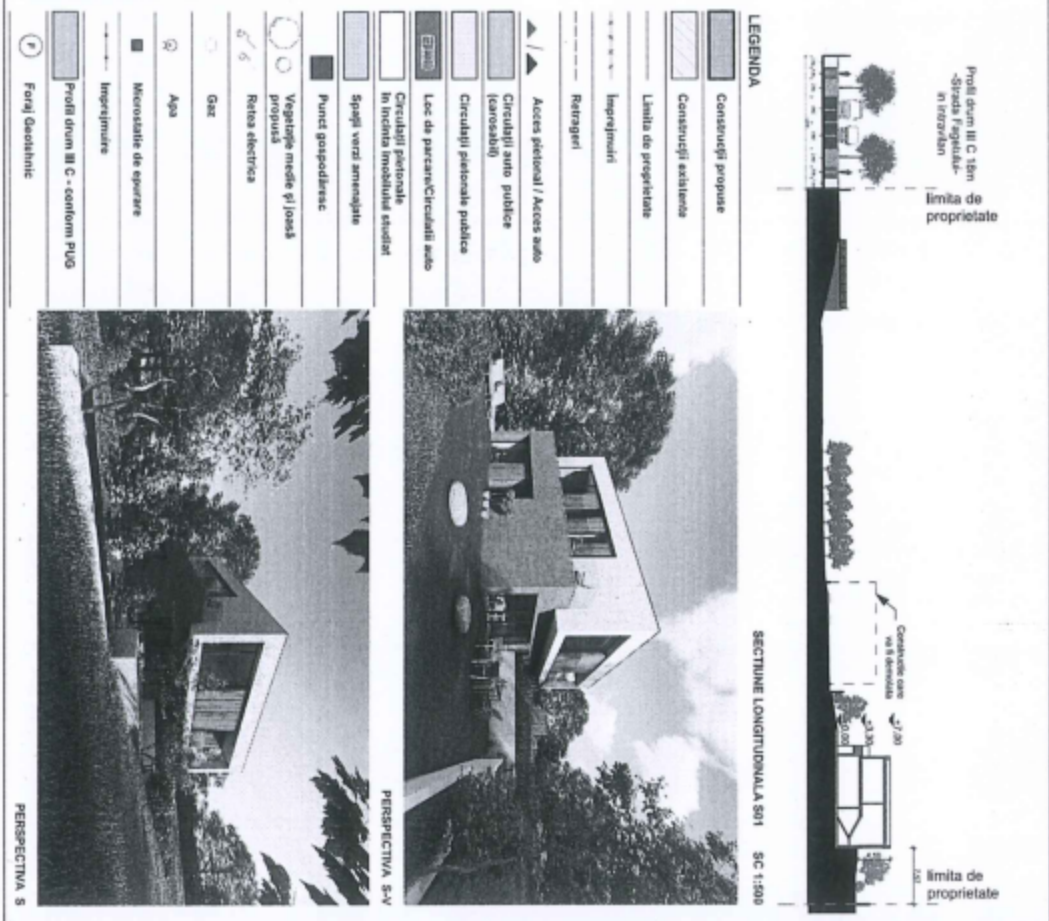
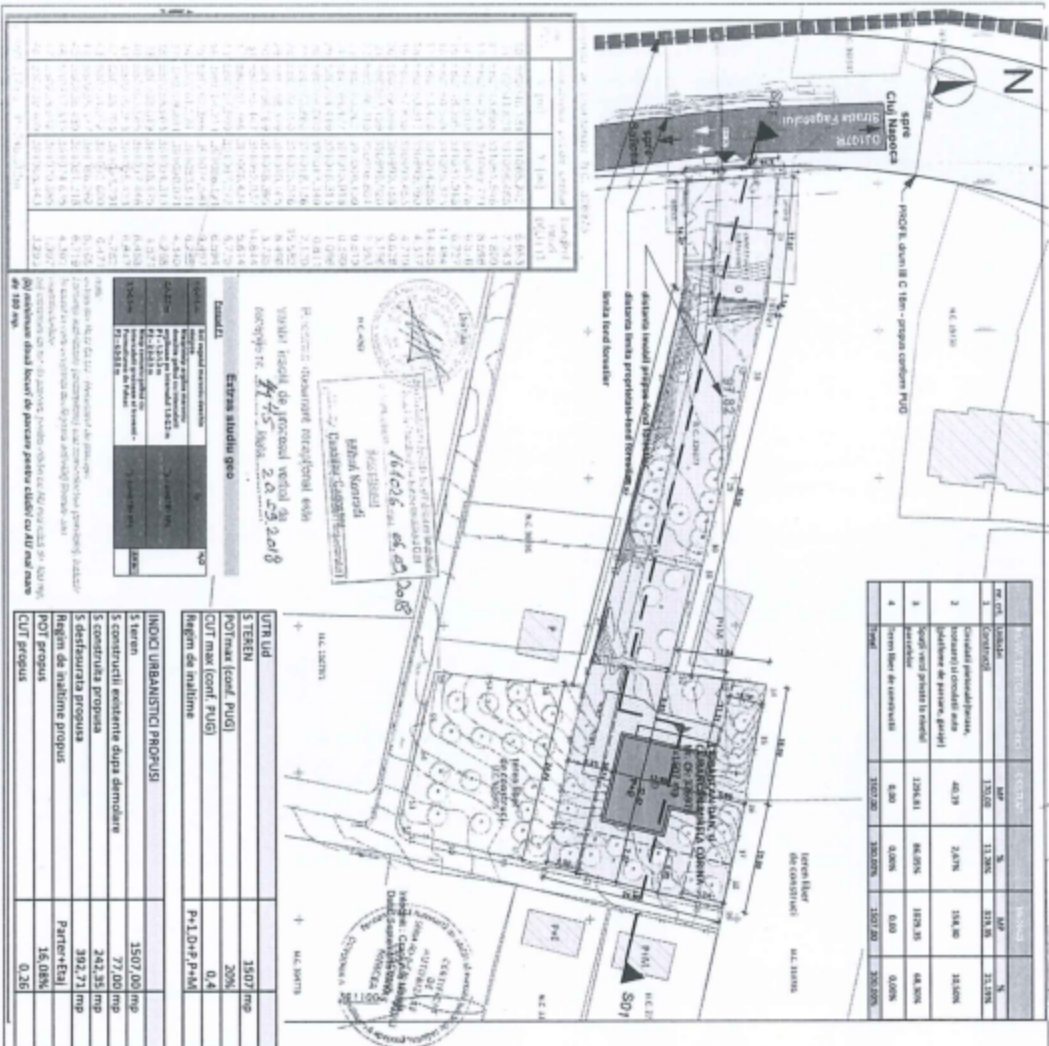
Inspector specialitate,  
Arh.Exp. **Ligia Subțirică**

Director Executiv,  
Ing. **Corina Ciuban**

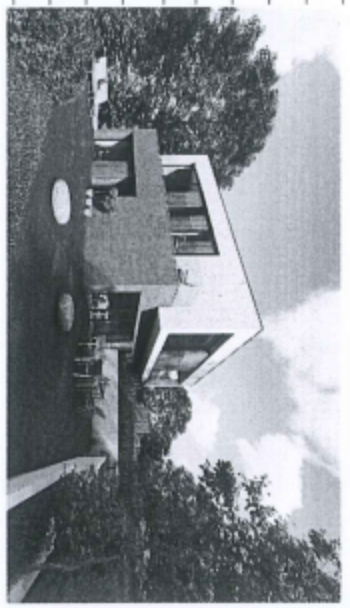
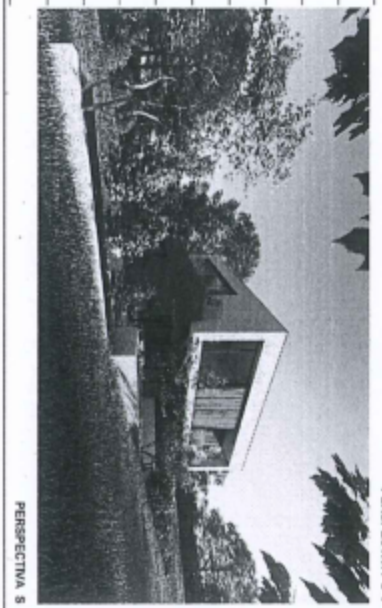
Șef Birou Strategii urbane  
arh. **Andreea Mureșan**

Red. 3ex.,  
Consilier Arh. **Adriana Borza**

Achitat taxa de ...**12**...lei, conform Chitanței nr. **368 9002**.....din **802/19**  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



SEF PROIECT	arh. Vlad Negru	<p>TRANSFORM Str. Republicii 61/7, Cluj Napoca, Jud. Cluj, office@trans-form.ro, +4 0264 430667, www.trans-form.ro</p>	BENEFICIAR:	CIUBANCAN DAN, SI CIUBANCAN MIRELA CORINA Str. Alinaia, nr.30-32A Cluj Napoca Cluj 400409 Romania	FAZA:	PUD
PROIECTAT	arh. Setahura Mark		DENUMIRE:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI CONSTRUCIRE LUCRULUI DE CONSTRUCȚIA, AMENAJARE EXTERIOARA, AMPLASARE, CONSTRUCȚII PERMANENTE Strada Popului, nr.20, Jud. Cluj	SIMBOL:	723/2018
DESENAT	arh. Bogdan Manole		PLANSĂ:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	SCARA:	1:500
	arh. Paula Ivan				DATA:	14.12.2018



Planul este document recepțional este validat local de proiectantul de proiectare arhitecturală nr. 2/23.2018

Extra studiul geo

Proiectant: Vlad Negru  
Proiectat: Setahura Mark  
Desenat: Bogdan Manole, Paula Ivan

UTI LUI	13407 mp
5 TEREN	20%
POT max (conf. PUG)	0,4
Regim de inaltime	P+1, D+P, P+M
INDICI URBANISTICI PROPUȘI	
5 teren	1507,00 mp
5 construcții existente după demolare	77,00 mp
5 construcții propusă	242,35 mp
5 destinația propusă	392,71 mp
Regim de inaltime propus	Parter+Etaj
POT propus	16,08%
CUI propus	0,26

- LEGENDA**
- Construcții propuse
  - Construcții existente
  - Limita de proprietate
  - Imprunzi
  - Retrași
  - Acces pietonal / Acces auto
  - Circulații auto publice (scurtă)
  - Circulații pietonale publice
  - Lac de parcare/Circulații auto
  - Circulații pietonale în incinta imobilului studiat
  - Spații verzi amenajate
  - Punct gospodăresc
  - Vegetație medie și joasă propusă
  - Răsto electrică
  - Gaz
  - Apa
  - Necesitate de operare
  - Imprunzi
  - Profil drum III C - conform PUG
  - Foraj Geohidric

**P.U.D. – Construire locuință unifamilială P+M**  
**str. Făgetului nr. 35**  
Nr. 76659/12.02.2019  
(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** : CIUBĂNCAN DAN și CIUBĂNCAN MIRELA-CORINA
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 527943/06.11.2018

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+M – str. Făgetului nr. 35

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

- **Certificat de urbanism nr. 3552/28.08.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1257/28.01.2019**

**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. 527943/06.11.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 09.11.2018

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

6

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în data de 18.12.2018

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 Monitorul de Cluj din 16-18.11.2018

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.12.2018, ora 15.

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 18.12.2018, ora 15.

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 :

- Ghisa Pompei – str. Gheorghe Dima nr. 18, sc. 1, et. 1, ap. 7
- Todea Dorel – str. Aron Florian nr. 18
- Todea Mircea – str. Ion Meșter nr. 6, bl. J, sc. 1, et. 6, ap. 24
- Păcurar Mihai – str. Lunii nr. 11, sc. 2, et. 2, ap. 17

Au fost amplasate pe teren panouri 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 18.12.2018 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.

Prin adresa cu nr. 27582/16.01.2019 dl. Todea Mircea cu domiciliul în s  
comunică următoarele obiecțiuni :

Vecinul Ciubăncan Don vrea să modifice  
cota de nivel a terenului din spatele casei mele  
ca vrea să așeze în înălțime ca și casa sa  
fiind de înălțime pe o lungime de 10 metri este  
proprietarul meu

Cu mulțumiri,

Data: 16.01.2019

Semnătura:



7

**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 d-lui. Todea Mircea cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 27582/16.01.2019, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

*Față de terenul d-lui Mircea Todea, la colțul nordic, comun celor două parcele, terenul amenajat va avea cota 595.24 față de 594.79, în cote absolute, respectiv o diferență de nivel de 45 de cm. Față de colțul sudic, comun celor două parcele nu va fi nicio diferență de nivel. În concluzie, terenul se ridică cu 45 de cm (echivalentul unui soclu de gard), într-o pantă ușoară spre nord, de-a lungul limitei de proprietate comune.*

Cluj-Napoca  
13.02.2019



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. 35019/433/21.01.2019, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 80150/13.02.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. : 82272/433/14.02.2019.

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

Sluj

8