

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, S+P+E+R, str. Târnavelor nr. 18

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, S+P+E+R, str. Târnavelor nr. 18 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 482115/1/28.04.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 482162/433/28.04.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, S+P+E+R, str. Târnavelor nr. 18, beneficiar: Grec Alin-Rareș;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 149 din 22.09.2023, 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, S+P+E+R, str. Târnavelor nr. 18, beneficiar: Grec Alin-Rareș, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 270490.

Prin P.U.D se studiază imobilul cu nr. cad. 270490, pe care există fond construit – o locuință unifamilială, S+P+M (nr. cad. 270490-C1) și se propune construirea celei de a doua unități locative pe parcelă, cu regim de înălțime S+P+E+R, în regim de construire izolat.

- retragerea față de limita laterală estică: 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: minim 5,3 m;
- retragerea față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- distanța față de construcția existentă pe parcelă: minim 13 m;
- circulațiile și accesele: din strada Târnavelor;
- staționarea vehiculelor: în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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

La faza D.T.A.C. documentația tehnică va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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,
Dr. Aurora Roșca

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Grec Alin-Rareș**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 679247/2023 și completările depuse sub nr. 750974/433/2023, 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. 149 din 22.09.2023

pentru **P.U.D. construire locuință unifamilială S+P+E+R, str. Târnavelor nr. 18**
generat de imobilul cu nr. cad. 270490

Inițiator: **Grec-Alin Rareș**

Proiectant: **S.C. PROMEGA S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniel Vanca

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1000 mp, situată pe frontul sudic al străzii Târnavelor, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică și vestică. Pe parcelă există fond construit – o locuință unifamilială (nr. Cad. 270490-C1) care se menține.

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

- **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;

- *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 supratereane (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

- *retragerea 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.

- *retragerea 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 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:

Prin PUD se studiază imobilul cu nr. Cad. 270490 pe care există fond construit – o locuință unifamilială S+P+M (nr. Cad. 270490-C1) și se propune construirea celei de a doua unități locative pe parcelă, cu regim de înălțime S+P+E+R, în regim de construire izolat.

- *retragerea față de limita laterală estică*: 3 m;
- *retragerea față de limita laterală vestică*: minim 5.3 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *distanța față de construcția existentă pe parcelă*: minim 13m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Târnavelor;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2023 și a completărilor înregistrate cu nr. 750974/433/2023, 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. 1359 din 20.06.2023, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef birou Strategii urbane,

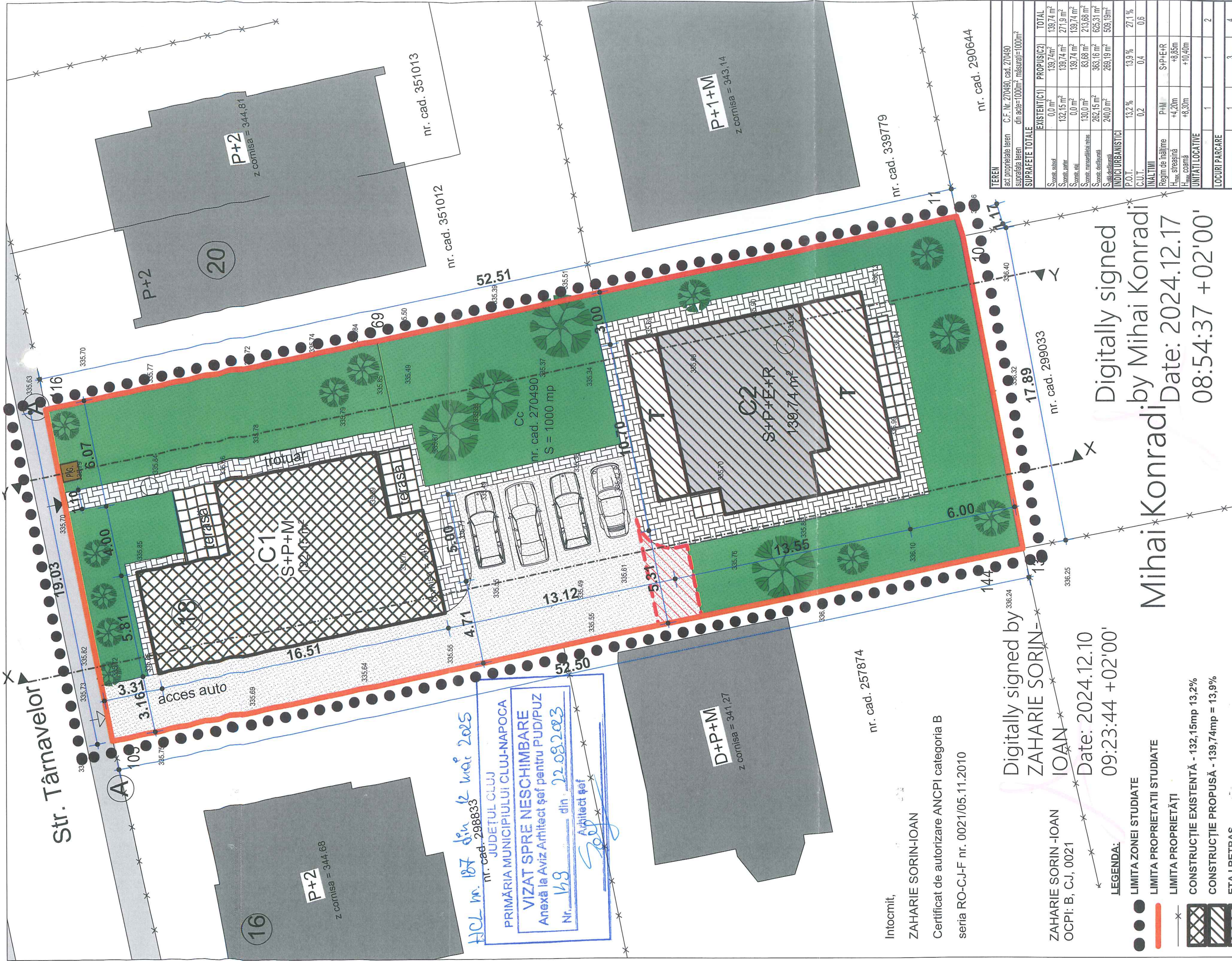
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., consilier Diana-Mădălina Șoș

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr.din

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

Str. Târnavelor



HCL nr. 187 din 12 mai 2025
nr. cad. 298833
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 149 din 22.08.2023
Arhitect șef
Sof

Intocmit,
ZAHARIE SORIN-IOAN
Certificat de autorizare ANCPI categoria B
seria RO-CJ-F nr. 0021/05.11.2010

Digitally signed by
ZAHARIE SORIN-IOAN
OCPI: B, CJ, 0021
Date: 2024.12.10
09:23:44 +02'00'

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETĂȚII STUDIATE
- LIMITA PROPRIETĂȚII
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ - 132,15mp 13,2%
- CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - 139,74mp = 13,9%
- ETAJ RETRAS
- CONSTRUCȚII VECINE
- TERASE - 27,32mp = 2,73%
- TROTUAR CONSTRUCȚII - 130,08mp = 13,0%
- SPAȚII VERZI SOL NATURAL - 410,62mp = 41,0%
- ALEI, PLATFORME - 135,12mp = 13,5%
- ZONĂ ÎNTOARCERE AUTO
- VEGETAȚIE ÎNALTĂ EXISTENTĂ
- TROTUAR STRADAL
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

Digitally signed
by Mihai Konrad
Date: 2024.12.17
08:54:37 +02'00'

TEREN	C.F. Nr. 270490, cad. 270490		
suprafata teren	din acte=1000m ² , măsurat=1000m ²		
SUPRAFEȚE TOTALE			
	EXISTENT(C1)	PROPUȘ(C2)	TOTAL
Scorș. total	0,0 m ²	139,74m ²	139,74 m ²
Scorș. parter	132,15 m ²	139,74 m ²	271,9 m ²
Scorș. etaj	0,0 m ²	139,74 m ²	139,74 m ²
Scorș. mansardă etaj	130,0 m ²	83,68 m ²	213,68 m ²
Scorș. mansardă etaj	262,15 m ²	363,16 m ²	625,31 m ²
Scorș. mansardă etaj	240,0 m ²	269,19 m ²	509,19m ²
INDICI URBANISTICI			
P.O.T.	13,2 %	13,9 %	27,1 %
C.U.T.	0,2	0,4	0,6
INALȚIMI			
Regim de înălțime	P+M	S+P+R	
H _{max} streșină	+4,20m	+8,85m	
H _{max} coamă	+8,30m	+10,40m	
UNITĂȚI LOCATIVE			
	1	1	2
LOCURI PARCARE			
	1	3	4

Proiectant : S.C. PROMEGA S.R.L.
CUI.Reg.Com. :Adresa: N. Paskaly nr.11
Tel./Fax: e-mail: promegacompany@yahoo.com

SEF PROIECT
ARHITECTURA
DESENAT
Beneficiar :
Amplasament: Str. Tarnavelor nr. 18, mun. Cluj-Napoca
Den.Proiect:
DATA: 2023
SCARA 1:200
PLAN REGLEMENTĂRI

CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR.1359/20.06.2023
REGIM JURIDIC
-Imobil situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în afara
perimetrului de protecție a valorilor istorice
și arhitectural-urbanistice, proprietate privată
REGIM ECONOMIC
Folosința actuală: teren și corp C1- casă S+P+M
-UTR: Lip- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un
parcels de tip periferic
REGIM TEHNIC
- se propune: construire locuință unifamilială
- zona e echipată edilitar complet
- POT max. = 35%; CUTmax. = 0,9
POT existent = 13,2%
CUT propus = 0,6

arh. DAN VANCA
arh. DAN VANCA
arh. SZEKELY MELINDA
GREC ALIN RAREȘ
P.U.D.
CAT.IMP
Pr.Nr.
2 / 2023
Nr. pl.
U3



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 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : **GREC ALIN RAREȘ**
- **Proiectant** : **S.C. PROMEGA S.R.L.**

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 679247/28.07.2023

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 – P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E+R - str. Târnavelor nr. 18**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1359/2023**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 149/22.09.2023**

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. 679247/28.07.2023.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 15.02.2023.

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 23.08.2023;

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Ziua de Cluj din 14 noiembrie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.08.2023 - ora 14:00.

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.08.2023 - ora 14:00.

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 :

- Siladi Constantin -
- Bâlc Daniela
- Kelemen Mihai

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 23.08.2023 - ora 14:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Daniel Vanca.

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 serviciu,

arh. Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria**