

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială, P+E, amenajări exterioare, str. Aiudului nr. 38A

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, amenajări exterioare, str. Aiudului nr. 38A - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 850643/1/10.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 850689/433/10.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială, P+E, amenajări exterioare, str. Aiudului nr. 38A, beneficiari: Pojar Viorel și Pojar Livia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 140 din 3.09.2025, 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, P+E, amenajări exterioare, str. Aiudului nr. 38A, beneficiari: Pojar Viorel și Pojar Livia, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 297675.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 297675, pe care există fond construit – corp C1 (nr. cad. 297675-C1) propus spre desființare și corp C2 (nr. cad. 297675-C2), care se menține și se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+E, precum și amenajarea incintei.

- retragerea față de limitele laterale: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 6,5 m;
- distanța dintre clădirea existentă (corp C2) și cea propusă: minim 14,3 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Aiudului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol pentru locuința propusă, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. P.U.G. aferent UTR 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 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,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBAINE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030

ARHITECT ȘEF....

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **POJAR VIOREL** și **POJAR LIVIA**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 572272/2025 și completările depuse cu nr. 672937/7.08.2025, 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. 140 AVIZ din 3.09.2025

pentru **P.U.D. Construire locuință unifamilială P+E , amenajări exterioare, str. Aiudului nr. 38A**

generat de imobilul cu nr. cad. 297675

Inițiatori: **POJAR VIOREL** și **POJAR LIVIA**

Proiectant: **S.C. CONCEPT URBANIA S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Andrada Iulia Neag

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață măsurată de 795 mp (803mp din acte), situată pe frontul sud-vestic al străzii Aiudului, la nr. 38A, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică, sud-vestică și sud-estică. Pe parcelă există două corpuri de clădire (nr. cad. 297675-C1, nr. cad. 297675-C2).

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

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime** depuse pe un parcellar de tip periferic .

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

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă*: 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. Hcornisa= max. 8m, Hmax 12m;

- *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:

(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.

- *retragerea față de limitele posterioare* : 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 297675 pe care există fond construit - corp C1 (nr. cad. 297675-C1) propus spre desființare și corp C2 (nr. cad. 297675-C2) care se menține și se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+E precum și amenajarea incintei.

- retragerea față de limitele laterale: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 6,5m;
- distanța dintre clădirea existentă (corp C2) și cea propusă: minim 14,3 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Aiudului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol pentru locuința propusă, necesarul calculându-se conform Art.9 din R.L.U aferent UTR Lip;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.07.2025 și a verificării completărilor depuse sub nr. 672937/7.08.2025, 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. 2209 din 7.10.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

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

HCL nr. 667 din 20 noiembrie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 160 din 3.09.2025
Arhitect șef
Sef

N.C. 283344

587700

proprietari: POJAR VIOREL, POJAR LIVIA
CF. NR. 297675
suprafata teren = 795.0 m²
incadrare in P.U.G. - U.T.R. Lip
adresa postala - strada Aiudului nr. 38A

N.C. 297675

Nr. top. 14762

587680

Corp C1 PROPOS
DESEINTARII
S=7.20mp
Nr. top. 14780-14781

Corp C2 EXISTENT SI PASTRAT
LOCUINTA UNIFAMILIALA
S=121.00mp
Sd = 229.00mp
H max = 8.20 m

Digitally signed
by Danciu
Cornel-Lucian
Date: 2025.02.07
13:09:31 +02'00'

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 297675			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	587714.850	396878.343	
11	587712.242	396880.833	3.61
12	587708.505	396884.534	5.26
13	587704.940	396888.076	5.03
14	587661.684	396848.033	58.95
15	587673.256	396839.938	14.12
16	587693.592	396858.771	27.72
17	587693.449	396858.919	0.21
18	587714.850	396878.343	28.90

S=795mp



Proiectant
S.C. CONCEPT URBANIA S.R.L.
arhitectură - design interior - urbanism
• tel. +40 756 366 115 • C.U.I. 45990714
• office@concepturbania.ro • J2 / 676 / 19.04.2022

Beneficiar
Objectiv
POJAR VIOREL, POJAR LIVIA
Elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare constructie C1, elaborare plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta unifamiliala, amenajari exterioare si organizare de santier strada Aiudului nr. 38A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj - CF 297675

Amplasament
Scara: 1:200
Data: 05.08.2025

Planșă nr.: A-04
REGLEMENTARI URBANISTICE
Nr. proiect: 5/2024
Faza: P.U.D.

U.T.R. Lip - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

LEGENDA GRAFICA

- Amplasament studiat
- Constructii existente pe amplasament
- Constructii existente in vecinatate
- Imobil nou propus
- Imobil C1 propus spre desfiintare
- Circulatii auto/pietonale - suprafata minerala
- Suprafata verde
- domeniul public-Str.Aiudului
- Acces auto
- Acces pietonal
- Vegetatie inalta existenta
- Retrageri propuse conform P.U.D
- Zona de siguranta a infrastructurii feroviare si rutiere

INDICATORI URBANISTICI

Suprafata teren = 795.0 m²

Indicator	Reglementat P.U.G.
P.O.T.	35.0%
Sup. const.	278.25 m ²
C.U.T.	max. 0.9
Sd. C.U.T.	max.715.50 m ²
Spatiu verde %	min. 40.0%
Spatiu verde m ²	318.0 m ²
Regim de inaltime	(S)+P+E+M; (S)+P+E+R; D+P+M, D+P+R
H cornisa	max. 8.00 m
H max	max. 12.00 m

BILANT TERITORIAL - existent

Constructii existente	128.0 m ²	16.10%
Circulatii auto si pietonale	247.0 m ²	31.07%
Spatii verzi pe sol natural	420.0 m ²	52.83%
	795.0 m ²	100.0%

BILANT TERITORIAL - propus estimativ faza P.U.D

Constructii existente demolate	7.00 m ²	0.88%
Constructii existente pastrate	121.0 m ²	15.22%
Constructii propuse pe sol	84.0 m ²	10.56%
Constructii propuse proiectia la sol	95.0 m ²	11.95%
Suprafata P.O.T. existent+propus	218.0 m ²	27.42%
Circulatii auto si pietonale	250.0 m ²	31.45
Spatii verzi pe sol natural	340.0 m ²	42.76%
	795.0 m ²	100.0%

BILANT PARCARI

Nr. locuri de parcare existente - constructie C2- in garaj	1
Nr. locuri de parcare noi propuse- pe sol	1
Nr. locuri de parcare total	2

Suprafata desfasurata constructii existente = 229,00 mp
Suprafata desfasurata constructii propuse = 179,0 mp
Suprafata desfasurata totala pe parcela = 408,0 mp
C.U.T propus= 0,51
P.O.T propus= 27,42%

Categorie de importanta "D" - Constructie de importanta redusa
Grad de rezistenta la foc III, conform normativ P 118 / 99
Zona seismica: F

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : POJAR VIOREL, POJAR LIVIA
- **Proiectant** : S.C. CONCEPT URBANIA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 509887/3.04.2025.

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 P+E, amenajări exterioare, str. Aiudului, nr. 38A.

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

- **Certificat de urbanism nr. 2209/7.10.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 140/3.09.2025**

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. 509887/3.04.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.05.2025.

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:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 7 mai 2025.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”

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 23.06.2025.

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

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.06.2025 - ora 12:00.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Baci Rodica
- Dăbăcan Mircea Alexandru
- Șipoș Maria, Cosmin Remus, Marieta Cosmina

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 23.06.2025 - ora 12:00 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vintilă Raoul.

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