

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale în regim izolat, P+Ep și Sp+P+Ep,
str. Arțarului nr. 21**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale în regim izolat, P+Ep și Sp+P+Ep, str. Arțarului nr. 21 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 351807/1/10.06.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 351930/433/10.06.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două locuințe unifamiliale în regim izolat, P+Ep și Sp+P+Ep, str. Arțarului nr. 21, beneficiari: Sătmărel Adrian Nicolaie și Sătmărel-Mureșan Ancuța;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 46 din 20.04.2021 și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 două locuințe unifamiliale în regim izolat, P+Ep și Sp+P+Ep, str. Arțarului nr. 21, beneficiari: Sătmărel Adrian Nicolaie și Sătmărel-Mureșan Ancuța, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 316121.

Se propune construirea a două locuințe unifamiliale pe parcela cu nr. cad. 316121, dispuse în regim de construire izolat, cu regim de înălțime P+Ep, respectiv Sp+P+Ep. Parcela cu nr. cad. 316121 este grevată cu servitute de trecere, asupra unei porțiuni cu lungimea de 120 m și lățimea de 3 m, în favoarea imobilului cu nr. topo. 13752/2/1 și 13752/3/1 din CF nr. 125535.

- retragerea față de limita laterală vestică: minim 3 m;

- retragerea față de limita laterală estică: minim 3 m;

- retragerea față de limita posterioară: minim 12 m;

- distanța între construcțiile propuse: minim 10 m;

- circulațiile și accesele: din str. Arțarului;

- staționarea autovehiculelor: locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parterul locuinței propuse, spre str. Arțarului, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din RLU;

- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

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.

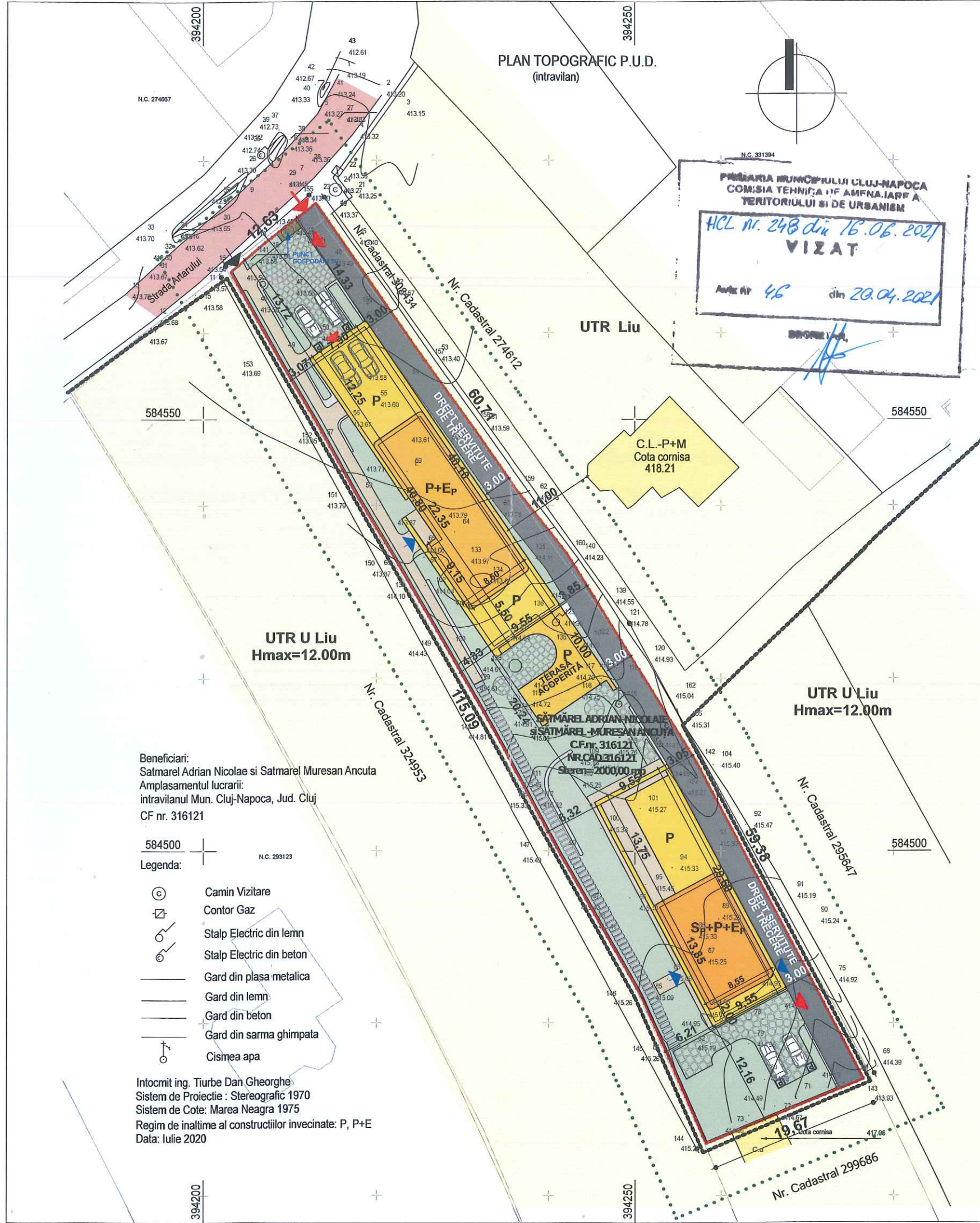
Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2020.07.24 12:27:09 +03'00'
Semnat digital de TIURBE DAN-GHEORGHE
Data: 2020.07.08 19:56:12 +03'00'

CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
142	584510.269	394257.172	41.529
143	584473.503	394276.484	19.671
144	584466.049	394258.280	10.953
145	584476.083	394253.889	7.856
146	584483.256	394250.684	19.443
147	584500.154	394241.066	15.800
148	584514.070	394233.583	11.636
149	584524.174	394227.811	10.373
150	584533.137	394222.590	9.218
151	584541.024	394217.819	9.954
152	584549.732	394212.996	8.141
153	584556.753	394208.876	11.806
154	584567.082	394203.159	5.172
18	584570.444	394207.089	7.467
155	584575.035	394212.978	13.964
156	584563.550	394220.921	8.500
157	584556.585	394225.794	9.032
158	584549.251	394231.065	9.006
159	584541.868	394236.223	9.465
160	584534.446	394242.096	10.608
161	584525.445	394247.709	10.852
162	584516.237	394253.451	7.033

S(1)=1999.97mp P=267.479m

- LEGENDA:**
- LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ
 - LIMITĂ DE PROPRIETATE
 - LIMITĂ UTR
 - PROPRIETATE PRIVATĂ ÎNVECINATĂ
 - STRĂZI ȘI ALEI-DOMENIU PUBLIC
 - CONSTRUCȚII ÎNVECINATE EXISTENTE
 - DREPT SERVICIUTE DE TRECERE ÎN INCINTĂ
 - ALEI PIETONALE / TERASE DESCOPERITE PROPUSE ÎN INCINTĂ
 - CONSTRUCȚII / TERASE ACOPERITE PROPUSE ÎN INCINTĂ
 - SPAȚIU VERDE / DALE ÎNTERBATE PROPRIETATE STUDIATĂ
 - PUNCT GOSPODĂRESC
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES PRINCIPAL IMOBIL

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. SUPRAFATA TEREN BENEFICIAR	2000,00	100,00	2000,00	100,00
2. SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	650,80	32,54
3. SUPRAFATA DESFASURATA	0,00		938,25	
4. SUPRAFATA ALEI pietonale / auto	0,00	0,00	526,40	26,32
5. SUPRAFATA SPATII VERZI	2000,00	100,00	822,80	41,14
6. POT	0,00	%	32,54	%
7. CUT	0,000		0,469	

Beneficiari:
Satmarel Adrian Nicolae si Satmarel Muresan Ancuta
Amplasamentul lucrarii:
intravilanul Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
CF nr. 316121

- 584500
- Legenda:
- Camin Vizitare
 - Contor Gaz
 - Stalp Electric din lemn
 - Stalp Electric din beton
 - Gard din plasa metalica
 - Gard din lemn
 - Gard din beton
 - Gard din sarma ghimpata
 - Cisnea apa

Intocmit ing. Tiurbe Dan Gheorghe
Sistem de Proiectie : Stereografic 1970
Sistem de Cote : Marea Neagra 1975
Regim de inaltime al constructiilor invecinate: P, P+E
Data: Iulie 2020

Beneficiar	Satmarel Adrian-Nicolae si Satmarel-Muresan Ancuta
Obiectiv	ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament	Localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, str. Arțarului, nr.FN, Nr. CF/CAD. 316121
Număr proiect	nr.5/2020
Colectiv elaborare	
Șef proiect	arh. Irina Filofi
Proiectat	arh. Bianca Fried
Proiectat Urbanism	arh. Dan Ștefan Adace
Desenat Urbanism	
arh. stag. Nadejda Gologan	

Proiectant general și arhitectură:
SC FITRA ARHITECTURA SRL
Bldv. REVOLUTIEI 1989 Nr.30, ALBA IULIA
T : +40 0258 833 333 F: +40 0258 833 339
M: +40 0749 021 099 +40 0756 065 849
Cod fiscal 40454340 J1/189/18.01.2019
email office@filofistrandafir.ro
website www.filofistrandafir.ro



Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. FITRA ARHITECTURA S.R.L. In conformitate cu Legea 81/1996 cu completari facute prin Legea nr. 285 din 23 Iunie 2004 si Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 123 din 1 septembrie 2005, prezenta documentatie este proprietate a S.C. FITRA ARHITECTURA S.R.L. / ALBA IULIA si nu poate fi utilizata decat in scopul pentru care a fost elaborata. In consecinta, orice reproducere, copiere, imprumutare sau indeplinire integrala sau partiala directa sau indirecta, in alt scop decat cel stipulat in contractul incheiat intre beneficiar si S.C. FITRA ARHITECTURA S.R.L., fara permisiunea elaboratorului sau a beneficiarului, acordata in scris si legalizata, intra sub incidenta sanctiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuala si a drepturilor conexe.

Proiectant de specialitate:
AD STUDIO
ARHITECTURA DESIGN
0745.682.775
www.adstudio.ro
Cluj-Napoca, str. Deva nr. 1-7

Nume planșă	
PLAN DE SITUAȚIE reglementări urbanistice	
Faza	Scara
P.U.D.	1:500
Data	Planșa numărul
14/09/2020	U.03



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ŞEF

Emil Boc
Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Sătmărel Adrian Nicolae cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 455786/433/2020, completat cu nr. 74299/433/2021, 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. 46 din 20.04.2021

pentru P.U.D. – Construire două locuințe unifamiliale în regim izolat, P+Ep și Sp+P+Ep, str. Arțarului fn.

generat de imobilul cu nr. cad. 316121

Inițiator: Sătmărel Adrian Nicolae și Sătmărel-Mureșan Ancuța

Proiectant: SC Fitra Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Dan Ștefan Adace

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 2000 mp, situată pe frontul sudic al str. Arțarului, fiind delimitată de limita UTR Uliu la vest și sud și de limita UTR Uliu și parcelă cu fond construit la est.

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

- UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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: deschis

-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. 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. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9

-retragere min. 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragere min. față de limitele laterale: 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.

-retragere min. față de limitele posterioare: Pentru toate situațiile: a) 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. b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanelor rezultat să nu depășească 2,80 m. c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fașia 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.

Prevederi P.U.D propuse:

Se propune construirea a două locuințe unifamiliale pe parcela cu nr. cad. 316121, dispuse în regim de construire izolat, cu regim de înălțime P+Ep, respectiv Sp+P+Ep. Parcela cu nr. cad. 316121 este grevată cu servitute de trecere, asupra unei porțiuni cu lungimea de 120 m și lățimea de 3 m, în favoarea imobilului cu nr. topo. 13752/2/1 și 13752/3/1 din CF nr. 125535.

- retragerea față de limita laterală vestică: minim 3 m;
- retragerea față de limita laterală estică: minim 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 12 m;
- distanța între construcțiile propuse: minim 10 m;
- circulații și accese: din str. Arțarului;
- staționarea autovehiculelor: locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parterul locuinței propuse spre str. Arțarului, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din RLU;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

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

Documentația P.U.D. - Construire două locuințe unifamiliale în regim izolat, P+Ep și Sp+P+Ep, str. Arțarului fn. (înregistrată sub nr. 455786/433/2020) a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 8.01.2021. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării în ședința operativă din 12.02.2021 a completărilor depuse sub nr. 74299/433/2021 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 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. 2348 din 22.06.2020 de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., Adina Moldan,

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

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** : SĂTMĂREL ADRIAN-NICOLAIE și SĂTMĂREL-MUREȘAN ANCUȚA
- **Proiectant** : S.C. FITRA ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 455786/21.09.2020

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 două locuințe unifamiliale în regim izolat P+Ep și Sp+P+Ep – str. Arțarului nr. 21

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

- **Certificat de urbanism nr. 2348/22.06.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 46/20.04.2021**

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. 455786/21.09.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.09.2020

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 08.01.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 15.09.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex

Meetings, în data de 08.01.2021 - ora 11

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 dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 08.01.2021 - ora 11

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 :

- Csaba Csabai Marton –
- Tudor Cuc –
- Budoiu Maria Voichița –
- Cosnarovici Sorin-Ioan și Cosnarovici Rodica Voichița –
- Facultatea de Teologie a Eparhiei Reformate din Ardeal – str. Horea nr. 7
- Eparhia Reformată din Ardeal – str. Ion I. C. Brătianu nr. 51-53

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 08.01.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Dan Adace.

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan