

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă,
P+E+M, str. Făgetului nr. 34B

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, P+E+M, str. Făgetului nr. 34B – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 78298/1/6.02.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 78352/433/6.02.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, P+E+M, str. Făgetului nr. 34B, beneficiari: Nicoară Petre, Nicoară Ana-Corina și Imreh Katalin;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 225 din 7.10.2024 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 semicolectivă, P+E+M, str. Făgetului nr. 34B, beneficiari: Nicoară Petre, Nicoară Ana-Corina și Imreh Katalin, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 344266.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 4 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 3,8 m;
- *retragerea față de limita estică:* min. 5 m;
- *circulațiile și accesele:* dintr-o alee de interes local (C.F. nr. 257551, nr. topo. 22369/1/2/4 și C.F. nr. 294878, nr. topo. 22369/1/2/5/2) ce se desprinde din strada Făgetului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile.

Suprafața de teren înscrisă în C.F. nr. 344267, nr. cad. 344267, dezmembrată în vederea lărgirii aleii de acces, va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt) anterior recepției construcției propuse.

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



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

ER

Ca urmare a cererii adresate de IMREH KATALIN cu domiciliul în înregistrată cu nr. 391809/433/2024 și a completărilor depuse sub nr. 550133/433/2024 și nr. 713067/433/2024, 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. 225... din 4.10.2024

pentru P.U.D. – Construire locuință semicolectivă P+E+M, str. Făgetului nr. 34B

generat de imobilul cu nr. cad. 344266

Inițiator: Nicoară Petre, Nicoară Ana-Corina și Imreh Katalin

Proiectant: TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Gábor Tóthfalusi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 432 mp, situată în vecinătatea vestică a străzii Făgetului, la nr. 34B, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și sudică și parcele libere de construcții în partea estică. Accesul la amplasament se realizează din strada Făgetului, pe o alee de interes local reglementată ca circulație cu acces public prin PUD aprobat prin H.C.L nr. 365/9.07.2009.

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

U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban:

-funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraetere (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+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: Locuințe, alte utilizări admise: 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 minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragere min. față de limitele laterale: 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 de 3 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 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. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-*retragere min. 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. 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. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinamentului 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:

- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 4 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică*: min. 3,8 m;
- *retragerea față de limita estică*: min. 5 m;
- *circulații și accese*: dintr-o alee de interes local (CF nr. 257551, nr. topo 22369/1/2/4 și CF nr.294878, nr.topo 22369/1/2/5/2) ce se desprinde din strada Făgetului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile.

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

Suprafața de teren înscrisă în CF nr. 344267, nr. cad. 344267, dezmembrată în vederea lărgirii aleii de acces, va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt) anterior recepției construcției propuse.

Documentația P.U.D. a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.07.2024. În urma sedinței C.T.A.T.U. din 10.07.2024 și a verificării completării depuse sub nr. 713067/433/2024 (*plan topografic extins*) 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. 2710 din 21.11.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

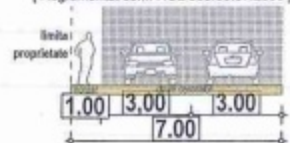
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

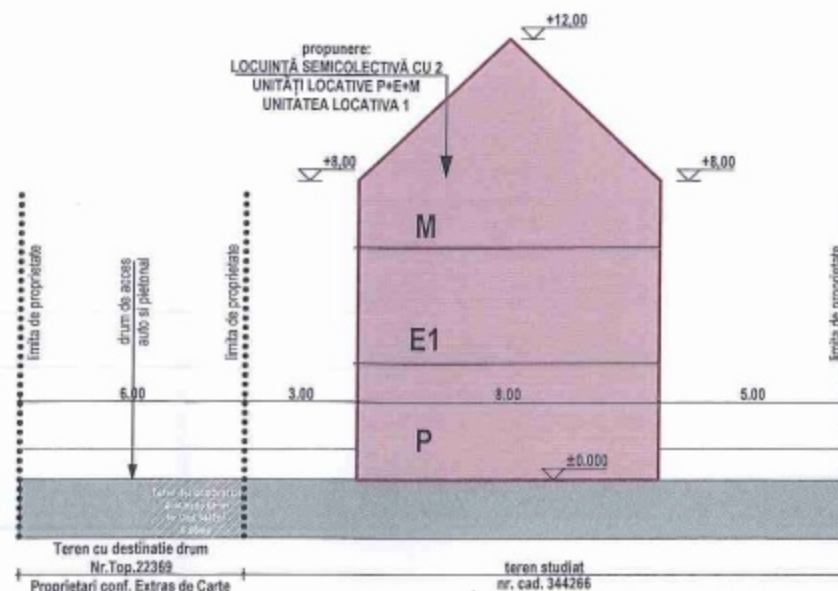
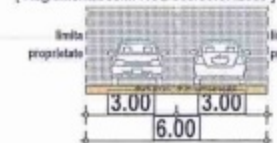
Red. 3ex. arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.dîn
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

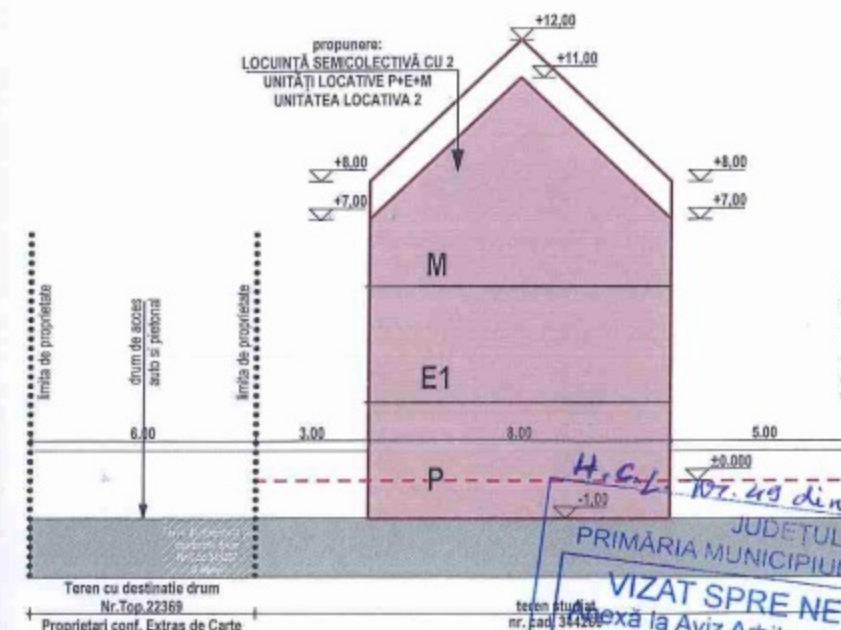
PROFIL TRANSVERSAL 1-1
[Reglementat conf. HCL 365/09.07.2009]



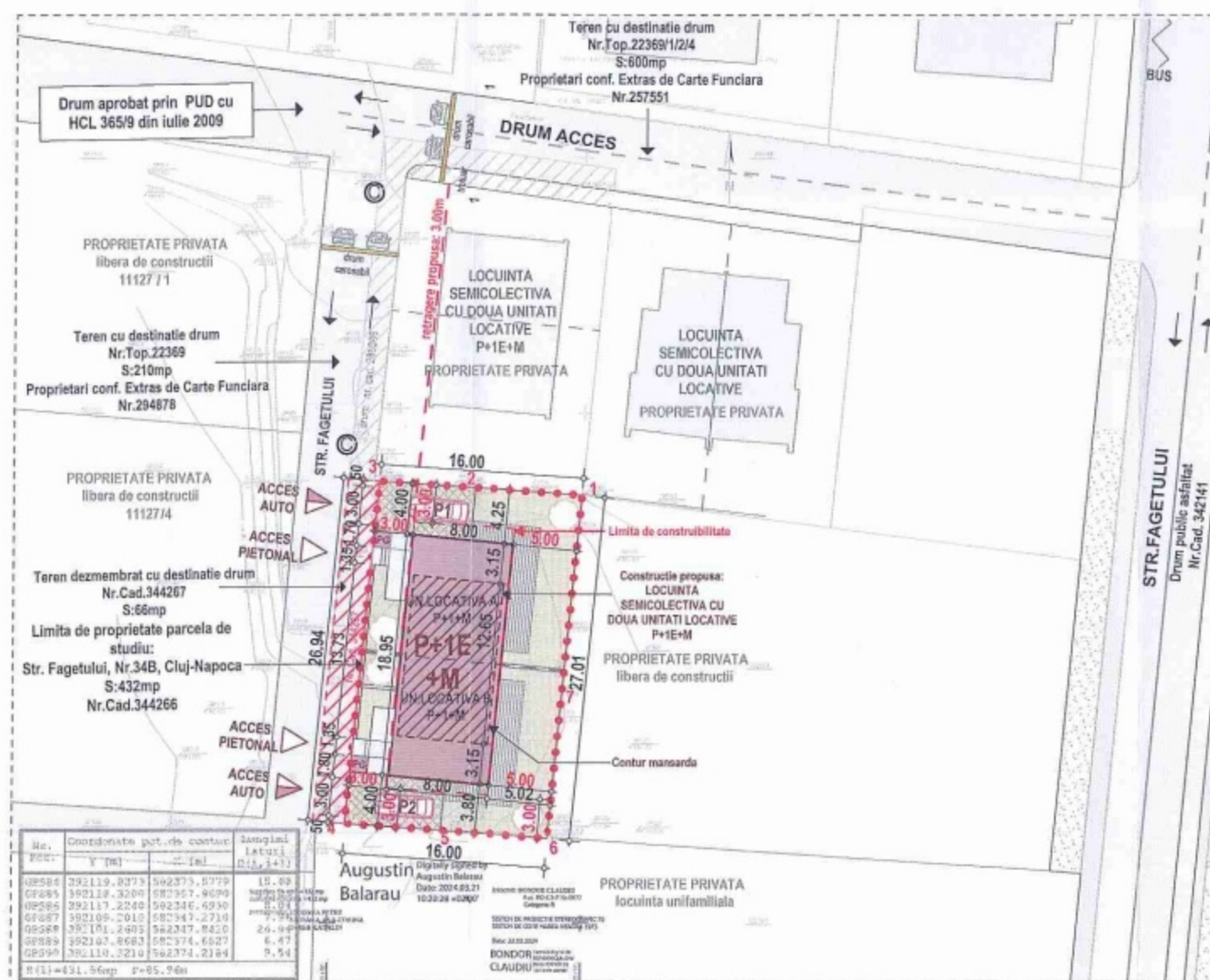
PROFIL TRANSVERSAL 2-2
[Reglementat conf. HCL 365/09.07.2009]



SECTIUNE CARACTERISTICA S1-S1 SC. 1:200



SECTIUNE CARACTERISTICA S2-S2 SC. 1:200



INFORMATII AMPLASAMENT

Amplasament:
Str. Fagetului, Nr.34B, Nr.Cad.344266, Mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj
Beneficiar:
Nicoara Petre, Nicoara Ana Corina, Imreh Katalin

Propunere:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU
DOUA UNITATI LOCATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN
Suprafata teren : 432mp

SITUATIA PROPUISA

Folosinta teren conf. Extras de Carte Funciara : **faneata**
Construcție propusă : Locuinta semicolectiva cu doua unitati locative
Regim de inaltime propus : P+1+M
S. construita propusa = 151.2
S. desfasurata propusa = 388.8
Parcări propuse : doua - la sol

Indici urbanistici

Steren = 432.0mp
SC = 151.2mp
SD = 388.8mp
P.O.T. propus : 35.0% P.O.T.maxim admis: 35.0%
C.U.T. propus : 0.90 C.U.T.maxim admis: 0.90

Înălțimea acoperisului sau al celui ultimului nivel retras în punctul cel mai înalt : **max. 12m - cf. UTR Liu**
Înălțimea superioară sau al celui ultimului nivel retras în punctul cel mai înalt : **max. 8m - cf. UTR Liu**
Conf. Regulament Local de Urbanism: "În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată."

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUISA

	MP	%
S. TEREN	432,0	100,0
S. CONSTRUITA PROPUISA	151,2	35,0
PLATFORMA PIETONALA	71,0	16,4
PLATFORMA CAROSABILA - PAVAJ ECOLOGIC	60,0	13,9
SPATIU VERDE AMENAJAT PE SOL NATURAL	149,8	34,5
PAVAJ ECOLOGIC		7,0

LEGENDA:

- Limită de proprietate parcelă studiată/Zona de studiu
- Construcție propusă: LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE
- Spatiu verde/Pavaj ecologic
- Platformă pietonală
- Acces pietonal
- Acces auto
- Arbori propuși



ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
4228
Gabor
TOTHFALUSI
Arhitect cu drept de semnătură



Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al TEKTUM Arhitectură & Artă SRL și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C
conform HG 756-94
Clasa de importanta: III
conform STAS 101090-75
Grad de rezistență la foc: III
Zona seismică de calcul: ag=0,12g, Tc=0,7s
conform Normativ P 100/1-2006
Valoarea caracteristică a încălzirii
din zăpadă: sk=2 kNm2
conform CR-1-1-3-2005

denumire beneficiar:
Nicoara Petre, Nicoara Ana Corina,
Imreh Katalin

denumire proiect:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII
LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA
UNITATI LOCATIVE, AMENAJARI
EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN
amplasament:
Str. Fagetului, Nr.34B, Nr.Cad.344266,
Mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj
proiectant general si arhitectura

tektum
arhitectura & arta
J 12/3894/2005 | CUI:18106007 | România
40022 Cluj-Napoca | str.Virgil Filicea, Nr.23
tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro
sef proiect:
TOTHFALUSI Gabor
Nr.TNA 4228, Nr.RUR Seria E Nr.1348
elaborat:
arh. IMECS Diana
Nr.TNA 4910
nume planșă:
**PLAN
REGLEMENTARI
URBANISTICE**

proiect nr.:
474/2024
cota 0.00:
+556.30
data:
aprilie, 2024
scara:
1:500
faza:
DTAC
planșă:
U03

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 (arh. Edith Heczei)
- **Inițiator** : Nicoară Petre, Nicoară Ana-Corina și Imreh Katalin
- **Proiectant** : TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 391809/433/2024.

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 semicolectivă, P+E+M, str. Făgetului nr. 34B**.

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

- **Certificat de urbanism nr. 2710 din 21.11.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 229 din 11.10.2024**

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. 391809/433/2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 30.04.2024.

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 10.07.2024.

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 pe monitorulcj.ro din 7 iunie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 10.07.2024 - 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 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 10.07.2024 - 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 :

- Molnar Csaba și Molnar Mădălina -
- Anghelescu David Ștefan -
- Țigănaș Răzvan Șerban -
- Dusa Ștefan -
- Koncz Paul și Koncz Melinda -
- Szekely Dezideriu și Szekely Ana -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 10.07.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U.
Au fost prezenți beneficiarii și proiectantul lucrării - arh. Gábor Tóthfalusi

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.

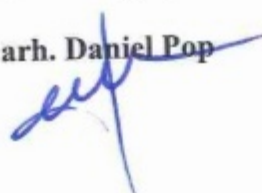
- Nu s-au înregistrat alte sesizări.

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,

arh. Daniel Pop



Șef Serviciu,

arh. Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
arh. Edith Heczei

