

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire locuință unifamilială S+P+M,
str. Arieșului nr. 85

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire
locuință unifamilială S+P+M, str. Arieșului nr. 85 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 273501/1/10.06.2020. al primarului municipiului Cluj-
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 273590 din 10.06.2020. al Direcției Generale de Urbanism
și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire
locuință unifamilială S+P+M, str. Arieșului nr. 85, beneficiari: Trăistaru Remus și Trăistaru Violeta;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 28 din 22.01.2020 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. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență 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+M, str.
Arieșului nr. 85, beneficiari: Trăistaru Remus și Trăistaru Violeta, pe o parcelă proprietate
privată, nr. cad. 303206.

Documentația reglementează:

- *retragerea minimă față de limita sudică:* 60 cm;
- *retragerea față de limita nordică:* 3.00 m;
- *retragerea minimă față de limita posterioară:* 24 m-locuința, 18m-terasa;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Arieșului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare
amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din
Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Planșa A02 *Plan reglementări urbanistice* se constituie în Anexa la prezenta Hotărâre

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,
Ir. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CITY-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de **REMUS TRĂISTARU**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **462383/433/2019** 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. 28 ... din 22.01.2020

pentru **P.U.D – Construire locuință unifamilială S+P+M, str. Arieșului, nr. 85** generat de imobilul cu nr. cadastral 303206

Inițiator: **REMUS TRĂISTARU**

Proiectant: **S.C. ARHI BOX DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură **RUR: arh. Anca Virginaș**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 474 mp, situată pe frontul estic al străzii Arieșului la nr. 85, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică. Pe parcelă există fond construit – o casă din piatra și cărămidă în suprafață de 91 mp propusă spre desființare.

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

Conform PUG parcela este încadrat în UTR Liu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse 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:* izolat

-*înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de 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 (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:* POT maxim = 35% și CUT 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

-*retragere min. față de limitele laterale:* 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.

-*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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CITY-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



ARHITECT-ȘEF

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea minimă față de limita sudică: 60 cm;
- retragerea față de limita nordică: 3.00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 24 m- locuința, 18m -terasa ;
- accesul auto și pietonal: din strada Arieșului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.12.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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 (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.5479 din 27.12.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

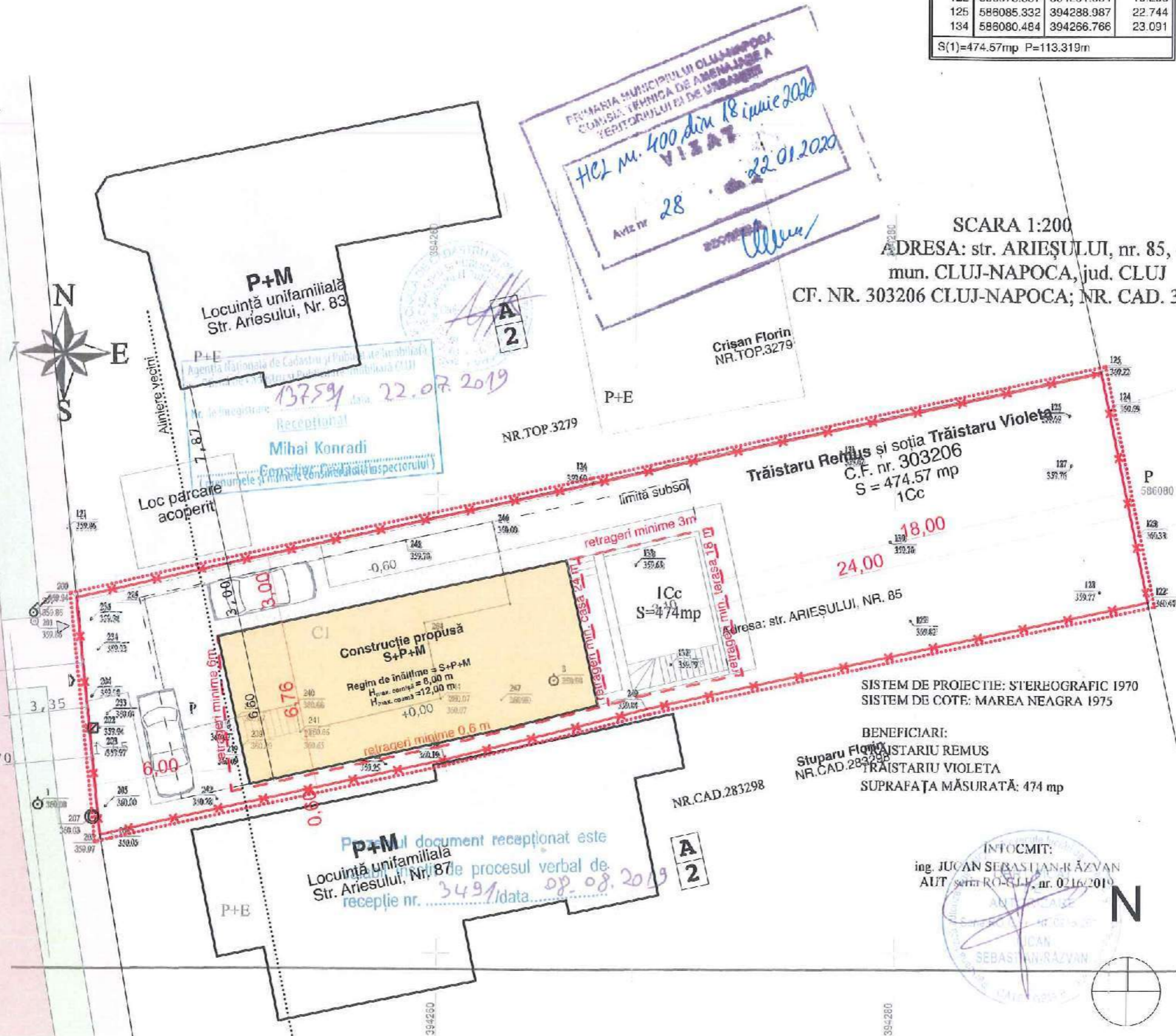
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., Șef Arh. Carmen-Emilia Coțofan
inspector, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 70590 din 19.02.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.02.2020

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ		474,57	100
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ		75,10	15,81
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ TOTALĂ		51,75	19,74
SUPRAFAȚĂ UTILĂ TOTALĂ		63,80	13,43
SUPRAFAȚĂ ALEPĂVAJIE/PARCĂRI		26,60	5,62
SUPRAFAȚĂ TERASE		0	0
SUPRAFAȚĂ VERDE		0	0
SUPRAFAȚĂ VERDE PESTE SUBSOL		0	0
SUPRAFAȚĂ NEAMENAJATĂ NR. LOCURI PARCARE		372,78	78,48
INDICATORI URBANISTICI			
P.O.T.		15,81%	
G.U.T.		0,12	
REGIM DE ÎNĂLȚIME			
REGIM DE ÎNĂLȚIME		S+P	
H _{max} CORNĂȘATIC		4,20	
H _{max} CONSTRUCȚIE		6,75	
ALȚI INDICATORI			
NR. LOCURI DE PARCARE		1	
NR. LOCUINȚELOR		1	
GARAJE AUTO		0	
VIABILITATEA ȘI STAREA FIZICĂ			
VIABILITATEA			
- A - DURABILE - ZIDĂRIE DIN CĂRĂMIDĂ/PIATRĂ + PLANȘEE BETON			
- B - SEMIDURABILE - ZIDĂRIE DIN CĂRĂMIDĂ/PIATRĂ + PLANȘEE LEMN			
- C - NEDURABILE - LEMN, CHIRPICI			
STAREA FIZICĂ			
- 0 - REA			
- 1 - MEDIE			
- 2 - BUNĂ			
UTR Liu			



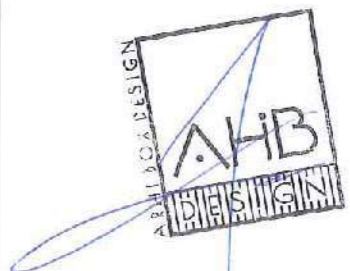
Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
200	586075.498	394244.220	10.387
203	586065.155	394245.297	0.388
206	586065.238	394245.676	14.991
248	586068.427	394260.324	9.143
249	586070.667	394269.188	22.359
122	586075.337	394291.054	10.206
125	586085.332	394288.987	22.744
134	586080.484	394266.766	23.091

S(1)=474.57mp P=113.319m



Acest document și informațiile cuprinse în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al S.C. ARHI BOX S.R.L. Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.



SCARA 1:200
ADRESA: str. ARIEȘULUI, nr. 85,
mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ
CF. NR. 303206 CLUJ-NAPOCA; NR. CAD. 3

Trăistaru Remus și soția Trăistaru Violeta
C.F. nr. 303206
S = 474.57 mp
1Cc

Construcție propusă
S+P+M
Regim de înălțime S+P+M
H_{max} cornișă = 6,00 m
H_{max} construcție = 12,00 m
+0,00

SISTEM DE PROECȚIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE COTE: MAREA NEAGRA 1975

BENEFICIARI:
STUPARU FLORIN
TRĂISTARIU REMUS
TRĂISTARIU VIOLETA
SUPRAFAȚA MĂSURATĂ: 474 mp



Beneficiar:
Remus Trăistaru și Violeta Trăistaru

Denumire proiect:
ELABORARE PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
DEFINIȚARE LOCUINȚA, ELABORARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA

Strada Arieșului, Nr. 85 Mun.
Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Șef proiect: Arh. Călin Lada

Proiectat:
Arh. Anca Virginiaș
Dr. Arh. Mihai Racu

Desenat: Stud. Arh. Robert Vasiliu

Proiect nr: 13/2018 Iunie 2019

Faza: D.T.A.D. + D.T.A.C.

Scara: 1:200, 1:1

Denumire planșă:
PLAN REGLEMENTĂRI
URBANISTICE

Planșa nr:
A02

Data listare: 20/05/2020

P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+M
str. Arieșului nr. 85
Nr. 227611/11.05.2020
(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)
- **Inițiatori** : TRĂISTARU REMUS și TRĂISTARU VIOLETA
- **Proiectant** : S.C. ARHI BOX DESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 462383/11.09.2019

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 S+P+M – str. Arieșului nr. 85**

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

- **Certificat de urbanism nr. 5479/27.12.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 28/22.01.2020**

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. 462383/11.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.09.2019

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 urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019.

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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 06.09.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019 - ora 10.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor 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 la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 :

- Crișan Florin – s
- Stuparu Flaviu –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Racu.

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.

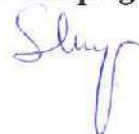
Arhitect Șef,


Daniel Pop

Șef Birou,


Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan



g