

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil cu două unități locative Sp+P+E,**  
**str. Dobrogei nr. 1D**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu două unități locative Sp+P+E, str. Dobrogei nr. 1D - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 297912 din 10.06.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu două unități locative Sp+P+E, str. Dobrogei nr. 1D, beneficiari: Farkas Peti si Farkas Klara;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 230 din 16.04.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu două unități locative Sp+P+E, str. Dobrogei nr. 1D, beneficiari: Farkas Peti și Farkas Klara, pe o parcelă proprietate privată;

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nordică: 3,45 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 9 m;
- accesul auto și cel pietonal: din strada Dobrogei, peste imobilul cu destinația de „drum” cu nr. Cad. 330289;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Dobrogei.

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

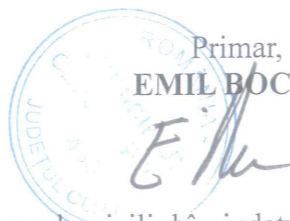
**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,  
**Ec. Dan Ștefan Tarcea**



**CONTRASEMNEAZĂ:**  
Secretarul municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**



Ca urmare a cererii adresate de **FARKAS PETI** și **FARKAS KLARA** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, atr. Eugen Ionesco nr. 106D, înregistrată sub nr. 39037/2019 și a completărilor depuse sub nr. 185069/2019 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:

Nr. **230** **AVIZ** **16.04.2019**  
din .....

pentru **P.U.D – construire locuință familială cu două unități locative Sp+P+E**  
**str. Dobrogei nr. 1D prov.**

generat de imobilul cu nr. cad. 324027;

Inițiatori: Farkas Peti și Farkas Klara;

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sonia Nicula;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D. : parcelă în suprafață de 518 mp, situată pe frontul vestic al străzii Dobrogei delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și nordică și parcelă liberă de construcții în partea sudică.

#### **- U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic**

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

*regim de construire*: izolat sau cuplat

*-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* : P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

*-retragere min. față de aliniament* :

În situațiile în care există aliniere 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.

*-retragere min. 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 min. 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.



(d) toate construcțiile de pe parcela în înteles 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.

**Prevederi P.U.D. propuse:**

- retragerea față de limita laterală nordică: 3,45 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: 3 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 9 m;
- accesul auto și cel pietonal: din strada Dobrogei, peste imobilul cu nr. Cad. 330289;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, patru locuri de parcare amenajate la sol;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe str. Dobrogei.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **1.04.2019** 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.

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 (DTAC) 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. **2287** din **10.05.2018**, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

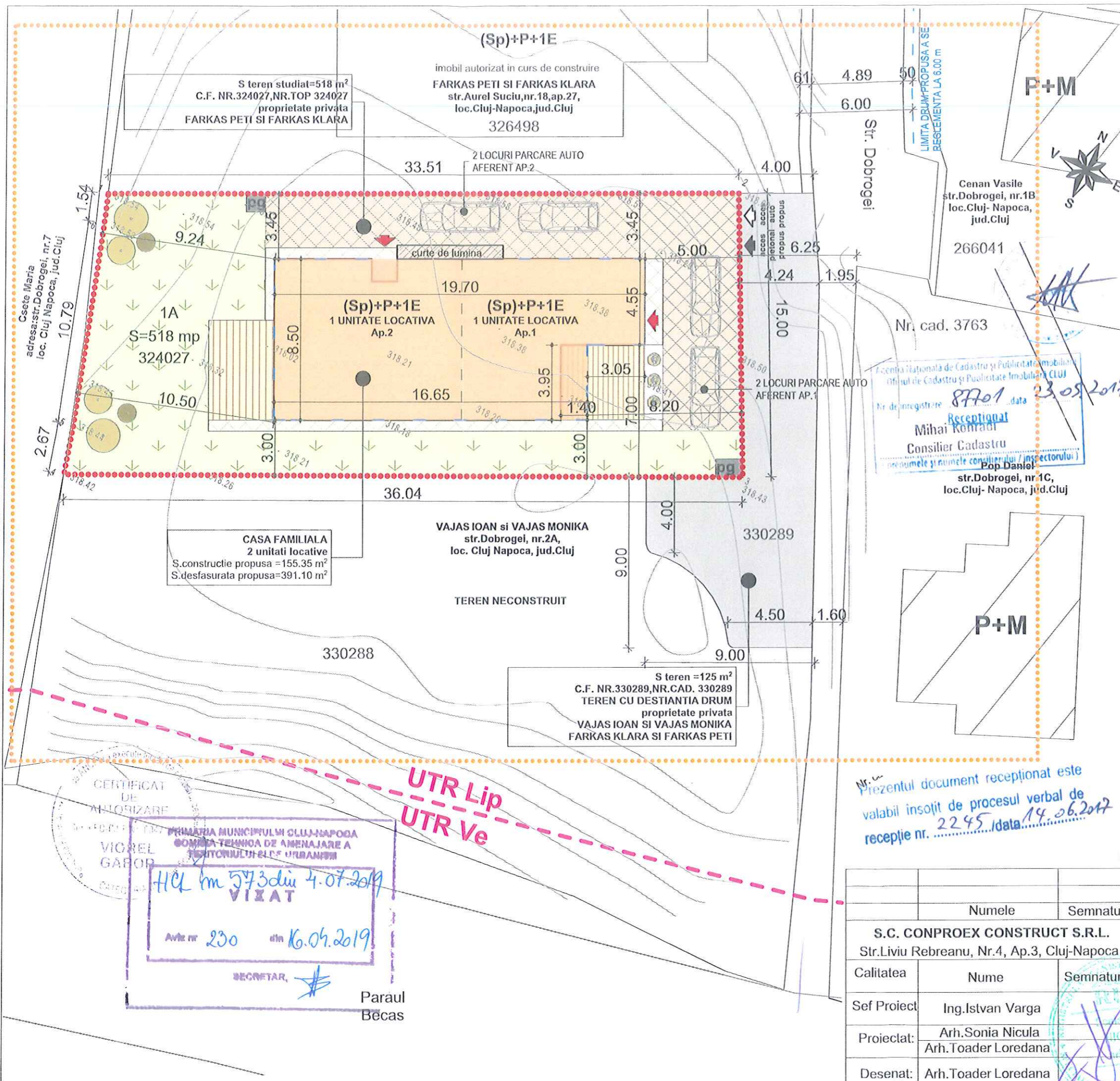
Inspector specialitate,  
**Arh. Exp. Ligia Subțirică**

Șef birou Strategii urbane,  
**Arh. Andreea Mureșan**

Red. 3ex., arh. Adriana Șamșudean  
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. ....din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....





### LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
- CONSTRUCTIE PROPUSA - LOCUINTA FAMILIALA CU 2 UNITATI LOCATIVE REGIM DE INALTIME (Sp)+P+1E
- CONTUR ETAJ PROPUS
- TERASA PE SOL
- ALEI PIETONALE
- ALEI AUTO
- PUNCT GOSPODARESC
- SPATII VERZI
- PLANTATIE MEDIE SI INALATA
- ACCES AUTO INCINTA
- ACCES PIETONAL INCINTA
- ACCES PIETONAL IMOBIL
- STRADA DOBROGEI-EXISTENTA
- SUPRAFATA TEREN DESTINATIE DRUM CU ALVEOLA DE INTOARCERE S=125.00 m<sup>2</sup> C.F. NR.330289,NR.CAD.330289 proprietate privata VAJAS IOAN SI VAJAS MONIKA FARKAS PETI SI FARKAS KLARA

**INDICI TEHNICO URBANISTICI:**

S teren studiat=518 m<sup>2</sup> proprietate privata FARKAS PETI SI FARKAS KLARA C.F. NR.324027,NR.TOP 324027

S construita imobil=155.35 m<sup>2</sup>  
S desfasurata imobil=391.10 m<sup>2</sup>  
S utila imobil= 305.15 m<sup>2</sup>

P.O.T.existent=0.00%  
P.O.T.propus=30.00%

Regim de inaltime propus (Sp)+P+1E  
Nr. unitati locative propuse=2  
Nr. locuri parcare in incinta propuse=4

**Bilant teritorial:**  
-spatii verzi amenajate S propus=211.25 m<sup>2</sup>  
-trotuare S propus=25.00 m<sup>2</sup>

Inaltimea maxima la cornisa (fata de cota ±0.00) =+5.15 m  
Inaltimea maxima la cornisa (fata de CTA) =+5.45 m  
Inaltimea maxima la coama (fata de cota ±0.00) =+8.30 m  
Inaltimea maxima la coama (fata de CTA) =+8.60 m

C.U.T.existent=0.00  
C.U.T.propus=0.75

**REGIM TEHNIC:**

UTR-Lip  
P.O.T. max=35%  
C.U.T. max=0.9  
P.O.T.propus=30.00%  
C.U.T.propus=0.75

**CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" CLASA DE IMPORTANTA IV GRAD DE REZISTENTA LA FOC IV ZONA SEISMICA DE CALCUL F**

Parcela(1) A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laterale D <sub>i,i+1</sub>
1	587915.55	397427.57	33.510
2	587930.72	397457.45	15.003
3	587917.45	397464.45	36.045
4	587901.29	397432.23	2.674
5	587903.86	397431.49	10.790
6	587914.10	397428.09	1.540

S(1)=517.82mp P=99.563m

Centra Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ  
Nr. de inregistrare 87701 data 23.09.2017  
Receptionat  
Mihai Konrad  
Consilier Cadastru  
Prezentele si numele consilierului / inspectorului  
Pop Daniel  
str.Dobrogei, nr.1C,  
loc.Cluj- Napoca, jud.Cluj

Prezentul document receptionat este valabil insojit de procesul verbal de receptie nr. 2245 / data 14.06.2017

BILANT TERITORIAL	Proprietate privata EXISTENT		Proprietate privata PROPUS/REZULTAT	
	mp	%	mp	%
Zona studiată din care:	518.00	100%	518.00	100%
1.Constructii	—	—	155.35	30.00%
alei pietonale	—	—	25.00	4.82%
2.Circulatii	—	—	20.00	3.87%
trotuare	—	—	75.00	14.46%
accese auto/parcari	—	—	30.40	5.86%
terasa pe sol	—	—	—	—
3.Spatii verzi	—	—	211.25	40.99%
4.Teren neamenajat	518.00	100%	—	—

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
COMUNA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI-ELC URBANISM  
VICEL GABOR  
HCL nr 573cluj 4.07.2019  
VIZAT  
Aviz nr 230 din 16.04.2019  
SECRETAR

Numele		Semnatura	Cerinta	Referat	
S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.				Beneficiar: FARKAS PETI si FARKAS KLARA	
Str.Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca				str.Aurel Suci, nr. 18,ap.27,loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Calitatea	Nume	Semnatura		PR.NR.	
Sef Proiect	Ing.Istvan Varga		Data: 2017	Faza: PUD	
Proiectat:	Arh.Sonia Nicula Arh.Toader Loredana		Scara: 1 : 200	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	
Desenat:	Arh.Toader Loredana			Plansa A4	



**P.U.D. – Construire locuință familială cu două unități locative Sp+P+E**  
**str. Dobrogei nr. 1D**  
Nr. 297912/06.06.2019  
(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)
- **Inițiator** : FARKAS PETI și FARKAS KLARA
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 39037/22.01.2019

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 familială cu două unități locative Sp+P+E – str. Dobrogei nr. 1D

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

- **Certificat de urbanism nr. 2287/10.05.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 230/16.04.2019**

**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. 39037/22.01.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.11.2017

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 01.04.2019

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\Ședințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 10.11.2017

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 01.04.2019, ora 15.

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 la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 01.04.2019, ora 15.

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 :

- Cenan Vasile – str. Dobrogei nr. 1B
- Pop Daniel – str. Dobrogei nr. 1C
- Vajas Ioan și Vajas Monika – str. Dobrogei nr. 2A
- Csete Maria – str. Dobrogei nr. 7

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 01.04.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Loredana Toader.

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 Cipeigan