

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E+M,  
str. Arieșului nr. 2

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E+M, str. Arieșului nr. 2 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 871206/1/17.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 871235/433/17.11.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, S+P+E+M, str. Arieșului nr. 2, beneficiari: VĂSAR DORINA ȘI VĂSAR IOAN-MIRCEA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 184 din 18.08.2022 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, S+P+E+M, str. Arieșului nr. 2, beneficiari: VĂSAR DORINA ȘI VĂSAR IOAN-MIRCEA, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 304081.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe str. Arieșului nr. 2, respectiv desființarea fondului construit existent (nr. cad. 304081-C1 și nr. cad. 304081-C2) și construirea unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime S+P+E+M.

### Documentația reglementează:

— *retragerea față de limita nordică:* minim 3 m locuința, pe limita de proprietate garajul (Hmax.= 2,8 m);

— *retragerea față de limita sudică:* minim 3 m;

— *retragerea față de limita vestică:* minim 7,24 m;

— *accesul auto și pietonal:* din strada Arieșului;

— *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de parcare amenajat în spațiu specializat (garaj), necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent UTR Liu;

— *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

*Amenajarea noului acces auto pe parcelă, fără modificarea cotei trotuarului, închiderea vechiului acces auto și refacerea spațiului verde din dreptul vechiului acces, vor fi executate prin grija și cheltuiala investitorului, prin firme specializate, anterior recepției locuinței propuse (conform prevederii din Avizul nr. 466179/446/3.05.2022 al Serviciului Siguranța circulației, emis pentru P.U.D.).*

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  
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calca 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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de VĂȘAR DORINA ȘI VĂȘAR IOAN-MIRCEA cu domiciliu în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca înregistrată sub nr. 557129/433/2022, 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. 184 din 18 08 2022

pentru P.U.D. - construire locuință unifamilială S+P+E+M, str. Arieșului nr. 2

generat de imobilul cu nr. cad. 304081;

Inițiator: VĂȘAR DORINA ȘI VĂȘAR IOAN-MIRCEA;

Proiectant: S.C. ARHITECTONICA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. MARCEL DAN CRIȘAN

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 349 mp, situată pe frontul vestic al strazii Arieșului, la nr. 2, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică și sudică și teren liber de construcții în partea nordică.

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

- *UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.*

- *funcțiune predominantă:* funcțiunea rezidențială de densitate mică;

- *regim de construire:* izolat

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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 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 parcare în față a unui autoturism.

- *retragere 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 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  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

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

Prin PUD se propune restructurarea parcelei de pe str. Arieșului nr. 2, respectiv desființarea fondului construit existent (nr. cad. 304081-C1 și nr. cad. 304081-C2) și construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+E+M.

- *retragerea față de limita nordică:* minim 3 m locuința, pe limita de proprietate garajul (Hmax 2,8m);
- *retragerea față de limita sudică:* minim 3 m;
- *retragerea față de limita vestică:* minim 7,24 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Arieșului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, un loc de parcare amenajat la sol și un loc de parcare amenajat în spațiu specializat (garaj), necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. aferent UTR Liu;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Amenajarea noului acces auto pe parcelă, fără modificarea cotei trotuarului, închiderea vechiului acces auto și refacerea spațiului verde din dreptul vechiului acces, se vor executa prin grija și cheltuiala investitorului, prin firme specializate, anterior recepției locuinței propuse. (conform prevederii din Avizul nr. 466179/446/3.05.2022 al Serviciului Siguranța circulației emis pentru PUD).

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.

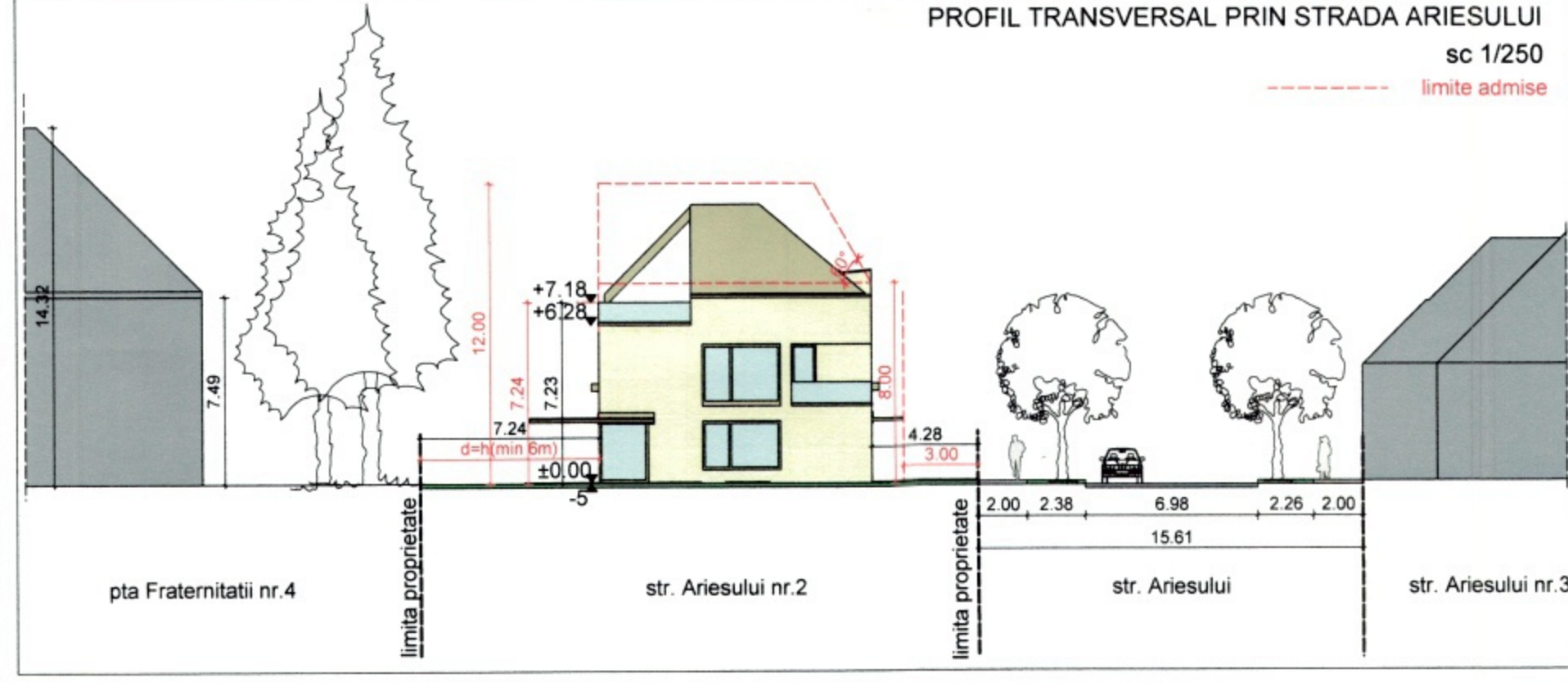
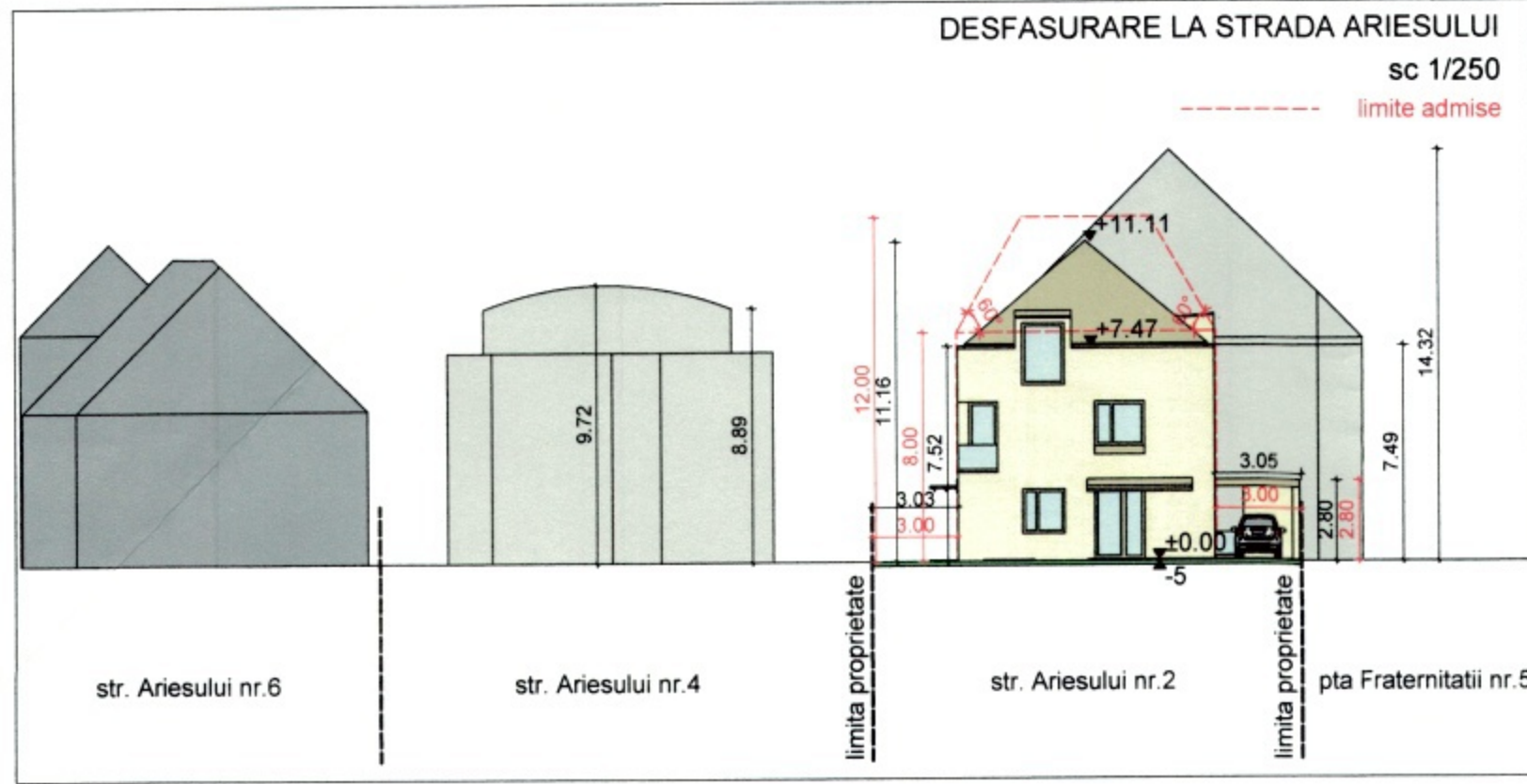
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 18 din 05.01.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
DANIEL POP

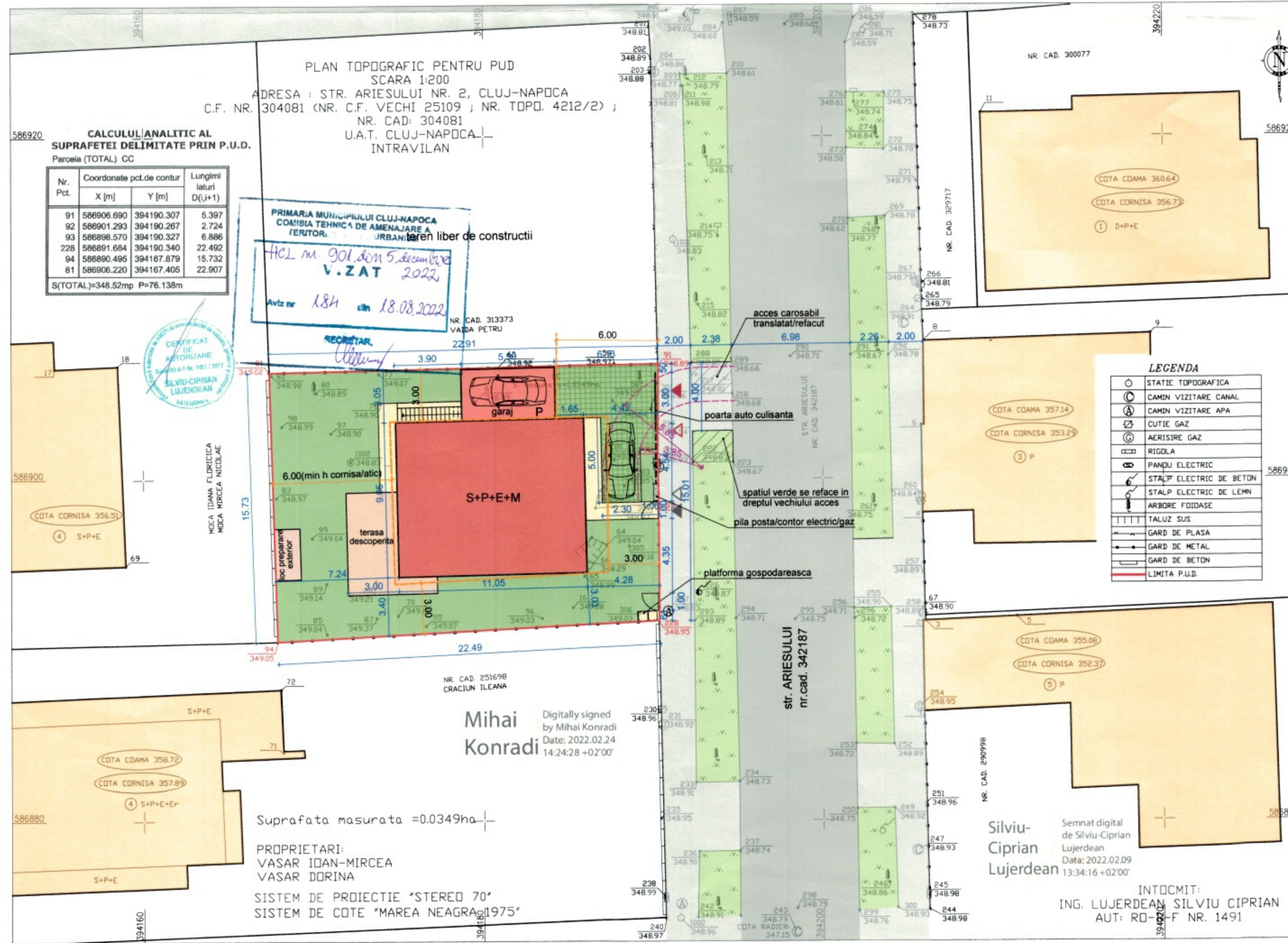
Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. Șex.consilier Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6505290 din 25.08.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.08.2022



adresa postala:  
400441 CLUJ-NAPOCA, str. Ariesului nr.2  
Nr. C.F.: 304081  
Nr. cadastral/Nr. topo: 304081  
Suprafata teren=349 mp; front la strada=15.01 m  
UTR:  
Liu-LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME  
DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN  
dimensiune min parcela admisa = 350 mp  
front la strada admis =min 12 m  
regim inaltime admis = (S)+P+E+M/R sau D+P+M/R  
hmax coama admis = 12 m  
hmax cornisa admis = 8 m  
retrageri de la aliniament admis=3 m (garaje 6 m)  
retrageri lateral admis=3 m exceptie garaj=0 m  
retrageri posterior admis=h, min 6 m  
parcare: 2 locuri pt locuinte cu Au>100 mp



	ADMIS	EXISTENT	PROPOS
<b>INALTIME CLADIRI</b>			
regim inaltime	(S)+P+E+M/R sau D+P+M/R	(S)+P+E	S+P+E+M
hmax coama [m]	12.00	10.50	11.26
hmax cornisa [m]	8.00	6.91	7.62
<b>INDICI URBANISTICI</b>			
S teren [mp]	350.00	349.00	349.00
S constr [mp]		104.00	116.50
Sconstr desf [mp]		218.00	373.87
Sconstr desf pt calcul CUT [mp]		195.00	273.87
POT [%]	max 35%	29.80%	33.38%
CUT	max 0.9	0.56	0.79
nr.auto garaj+parcare	necesar 2	1+1	1+1

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPOS		
S construita [mp]	104.00	29.80%	116.50	33.38%
S circulatii pietonale (trotoare, terasa descoperita, platforma gospodareasca) [mp]	25.00	7.16%	44.83	12.85%
S circulatii carosabile [mp]	41.49	11.89%	12.87	3.69%
Supraf spatii verde pe teren natural [mp] (include 60% din grilaj inierbat)	178.51	51.15%	174.80	50.08%
<b>TOTAL [mp]</b>	<b>349.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>349.00</b>	<b>100.00%</b>

Supraf spatii verde din gradina de fatada=47.20 mp(cerinta min 60% din 65.80mp)

- LEGENDA:**
- limita teren studiat
  - limita proprietati vecini
  - - - limita retrageri
  - constructii existente
  - casa+garaj propus
  - terasa descoperita, loc preparare exterior
  - circulatii auto publice
  - circulatii pietonale publice
  - circulatii carosabile in incinta parcelei studiate
  - circulatii pietonale in incinta parcelei studiate
  - spatiu verde public
  - spatiu verde in incinta parcelei studiate, amenajat pe sol natural
  - platforma gospodareasca/pubele deseuri
  - parcare descoperita, carosabil/ grilaj inierbat
  - △ acces pietonal existent
  - △ acces auto existent
  - ▲ acces pietonal propus
  - ▲ acces auto propus

proiectant general : ARHITECTONICA srl RO400474 CLUJ-NAPOCA, str. I. Budai Deleanu 22 tel 0744 556432 marcel.crisan@arhitectonica.ro	beneficiar: VASAR IOAN-MIRCEA&VASAR DORINA adresa: 400441 CLUJ-NAPOCA, str. Ariesului nr.2 proiect: DTAD CASA+GARAJ(corp C1,corp C2) PUD, DTAC LOCUINTA UNIFAMILIALA IMPREJUMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE	Acest document este proprietatea ARHITECTONICA srl si nu poate fi folosit, transmis sau reproducut total sau partial fara autorizarea expres sau scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original arh. Marcel Crisan
sef proiect Arhitectonica srl arh.Crisan Marcel	pr.nr. faza pl.nr. scara revizie data	
proiectat Arhitectonica srl arh.Crisan Marcel	2201 PUD A3 1/200 05.2022	
procesare CAD Arhitectonica srl ing.Crisan Dana		
verificat Arhitectonica srl arh.Crisan Marcel		
editie Arhitectonica srl ing.Crisan Dana		

**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** : VĂSAR DORINA și VĂSAR IOAN-MIRCEA
- **Proiectant** : S.C. ARHITECTONICA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 557129/03.06.2022

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+E+M – str. Arieșului nr. 2**

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

- **Certificat de urbanism nr. 18/05.01.2022**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 184/18.08.2022**

**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. 557129/03.06.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.06.2022

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 09.08.2022

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 în ziarul Făclia din 02.06.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - ora 15

2. conținutului, datele de transmitere prin poșta 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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - 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 :

- Moca Mircea Nicolae și Moca Ioana Florica -
- Vaida Petru -
- Crăciun Ileana -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 09.08.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Marcel Crișan.

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.

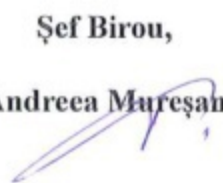
Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan

