

1-13 p.

77/14.07.2021

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.403130/1/8.07.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.403165 din 8.07.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55, beneficiară: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 199 din 17.07.2020, nr. 337 din 23.12.2020 precum 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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55, beneficiară: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L., pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 341508.

Prin P.U.D se propune desființarea fondului construit existent și edificarea unui imobil cu funcțiuni mixte. Documentația reglementează:

- retragerea față de aliniament: minim 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică și sud-vestică: minim 6,25 m;
- accesul auto: din str. Oașului și str. Dumbrava Roșie;
- accesul pietonal: din str. Oașului și str. Dumbrava Roșie;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și subșol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG.
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Oașului și str. Dumbrava Roșie.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii trotuarului străzii Dumbrava Roșie la 2m, pe tronsonul adiacent PUD (nr. cad. 341509, CF nr. 341509) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului mixt va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Dumbrava Roșie.

Suprafața de teren dezmembrată pentru regularizarea străzii Oașului (nr. cad. 341344, CF nr. 34144), înscrisă în CF cu titlul de „drum” va fi amenajată ca spațiu verde, cu asfalt/dalaj în dreptul acceselor, anterior recepției imobilului mixt. Se vor planta cel puțin 4 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.

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

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D. - construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er,
str. Oașului nr. 51-55

Prin cererea nr. 493672/433/2020, S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. - construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 945 mp după dezmembrare, este situată pe frontul nord-vestic al străzii Oașului la intersecția cu strada Dumbrava Roșie fiind delimitată de str. Oașului la est și sud-est, de str. Dumbrava Roșie la nord și limită cadastrală la vest și sud-vest. Pe parcela studiată există fond construit pentru care s-a eliberat A.D. nr. 46/19.05.2020.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea

**P.U.D. - construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er,
str. Oașului nr. 51-55**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 403130/1/8.07.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 493672/433/2020, S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. - construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55;

Documentația a fost întocmită de S.C. DOR CONSULT S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. Solaris Real Estate Investments S.R.L., pe o parcelă de teren proprietate privată.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 945 mp după dezmembrare, este situată pe frontul nord-vestic al străzii Oașului la intersecția cu strada Dumbrava Roșie fiind delimitată de str. Oașului la est și sud-est, de str. Dumbrava Roșie la nord și limită cadastrală la vest și sud-vest. Pe parcela studiată există fond construit pentru care s-a eliberat A.D. nr. 46/19.05.2020.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism aferent U.T.R. RrM3.

Prin P.U.D. se reglementează specific parcela cu nr. cad. 341508 (rezultata din dezmembrarea parcelei cu nr. cad. 337440) în vederea construirii unui imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, cu regim de înălțime de S+P+5E+Er.

Documentația reglementează:

- retragerea față de aliniament: minim 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică și sud-vestică: minim 6,25 m;
- accesul auto: din str. Oașului și str. Dumbrava Roșie;
- accesul pietonal: din str. Oașului și str. Dumbrava Roșie;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG.
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Oașului și str. Dumbrava Roșie.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii trotuarului străzii Dumbrava Roșie la 2m, pe tronsonul adiacent PUD (nr. cad. 341509, CF nr. 341509) va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului mixt va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Dumbrava Roșie.

Suprafața de teren dezmembrată pentru regularizarea străzii Oașului (nr. cad. 341344, CF nr. 34144) înscrisă în CF cu titlul de „drum” va fi amenajată ca spațiu verde, cu asfalt/dalaj în dreptul acceselor, anterior recepției imobilului mixt. Se vor planta cel puțin 4 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.

Documentația prezentată îndeplinește condițiile specificate în Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 357815/446 din 7.09.2020. Terenul rezervat pentru lărgirea trotuarului străzii Dumbrava Roșie va rămâne în proprietate privată și va fi amenajat cu îmbrăcăminte asfaltică (similar cu trotuarul existent) până la recepția imobilului propus (conform *Planșei A6 – circulația terenurilor* și a memoriului de P.U.D.)

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis avizul nr. 199 din 17.07.2020 și nr. 337 din 23.12.2020.

Ulterior emiterii Certificatului de urbanism nr. 117/7.01.2020 (emis pentru imobilele CF 337092 și CF 328943 și nr. cad. 337092, 337092-C1, 337092-C2, 337092-C3, 337092-C4, 337092-C5, 328943, 328943-C1) s-a realizat alipirea parcelelor rezultând parcela cu CF 337440 și nr. cad. 337440.

Ulterior emiterii Avizului arhitectului șef nr. 199/17.07.2020 parcela cu nr. cad. 337440 a fost dezmembrată în parcelele cu nr. cad. 314343, CF nr. 341343 și nr. cad. 341344, CF nr. 431344 (suprafața de teren necesară lărgirii străzii Oașului).

Parcela cu nr. cad. 341343, CF nr. 341343 s-a dezmembrat în parcela cu nr. cad. 341508, CF nr. 341508 (destinată construirii imobilului mixt) și parcela cu nr. cad. 341509, CF nr. 341509 (suprafața de teren necesară lărgirii trotuarului străzii Dumbrava Roșie).

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Documentația PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul PUD, au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns obiecțiilor formulate. Documentația PUD supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 117 din 7.01.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter, S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

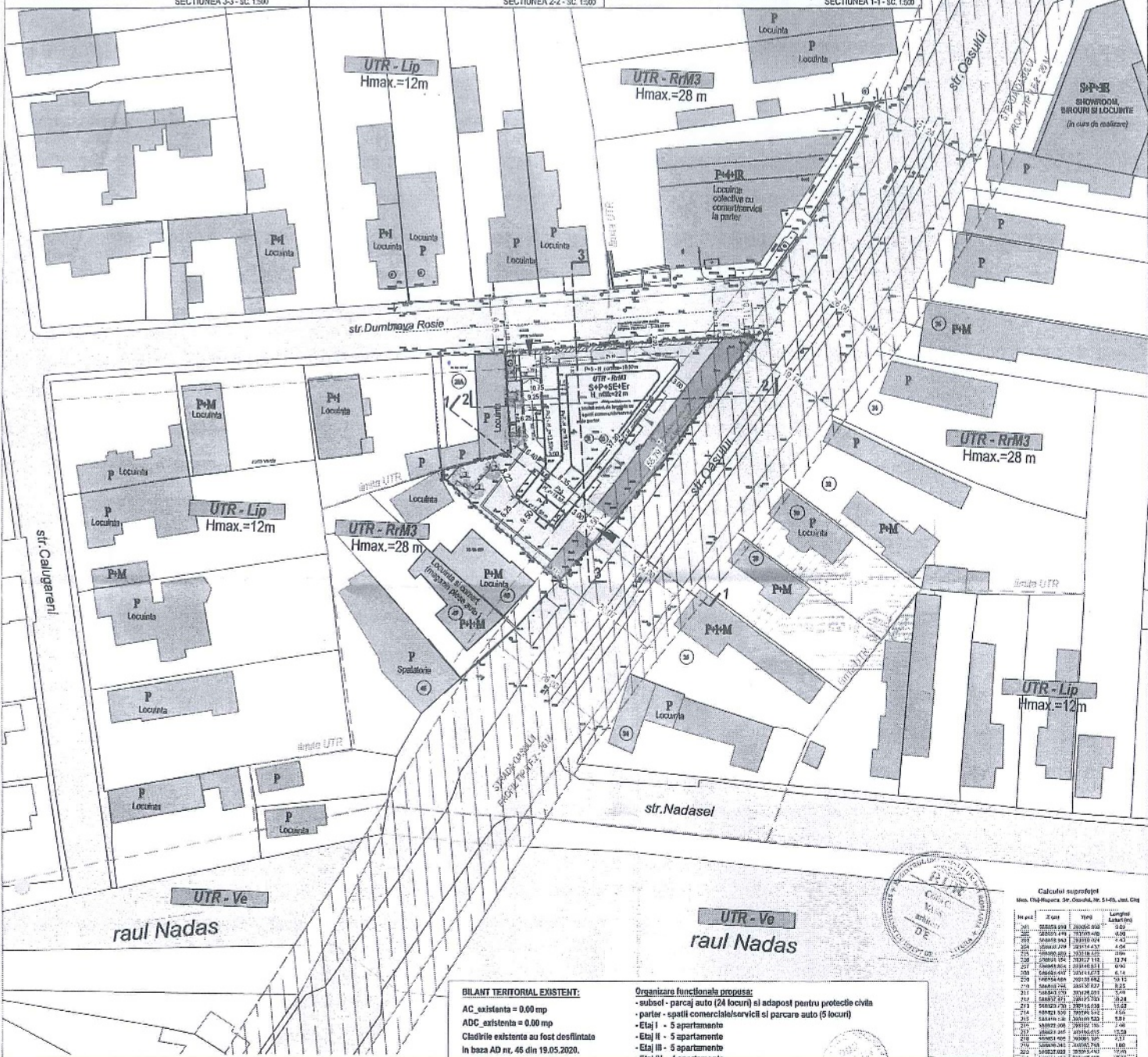
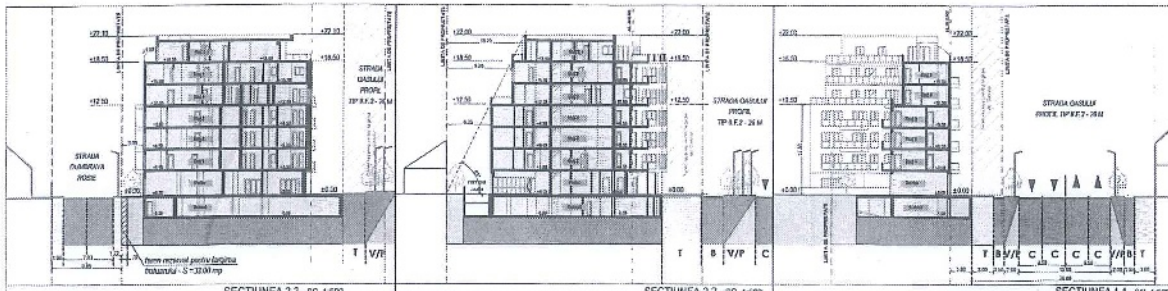
Direcția Juridică

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Director executiv Alina Rus

Red. Arh. Adriana Borza
consilier, Biroul Strategii urbane

08.07.2021



Calculul suprafețelor
Mca. Cluj-Mureș, Str. Oasului, Nr. 51-65, Jud. Cluj

nr. pt.	den.	sup.	lungime
201	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
202	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
203	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
204	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
205	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
206	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
207	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
208	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
209	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
210	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
211	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
212	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
213	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
214	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
215	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
216	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
217	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
218	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
219	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
220	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
221	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
222	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
223	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
224	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
225	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
226	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
227	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
228	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
229	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
230	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
231	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
232	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
233	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
234	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
235	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
236	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
237	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
238	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
239	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
240	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
241	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
242	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
243	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
244	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
245	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
246	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
247	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
248	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
249	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
250	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
251	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
252	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
253	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
254	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
255	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
256	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
257	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
258	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
259	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
260	STRADA ROSIE	12000.00	600.00
261	STRADA ROSIE	12000.00	600.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT:
AC existenta = 0.00 mp
ADC existenta = 0.00 mp
Cladirile existente au fost desfiintate
In baza AD nr. 46 din 19.05.2020.

Organizare functionala propusa:
- subsol - parcuri auto (24 locuri) si adpost pentru protectie civila
- parter - spatii comerciale/servicii si parcare auto (5 locuri)
- Etaj I - 5 apartamente
- Etaj II - 5 apartamente
- Etaj III - 5 apartamente
- Etaj IV - 4 apartamente
- Etaj V - 4 apartamente
- Etaj VI - 2 apartamente

INDICI URBANISTICI:
POT existenta = 0.00 % POT propus = 35.40 % (POT_max = 50%)
CUT existenta = 0.00 CUT propus = 2.21 (CUT_max = 2.40)

NOTA:
Indicii urbanistici sunt calculati la suprafata totala terenului (1215 mp), nedezmembrata.
NOTA:
- Suprafata de calcul pentru spatiul verde va fi 946 mp si reprezinta suprafata ramasa dupa dezmembrarea terenului distansat fuzin str. Oasului si lagun industriale.
- Suprafata verde va fi de 190 mp - 20.08 % din 946 mp

BILANT TERITORIAL	EXISTENT MP	%	PROPOS: MP	%
S. TEREN	1215.00	100.00	1215.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	429.00	35.30	430.00	35.40
CIRCULATI PIETONALE	786.00	64.70	326.00	26.83
CIRCULATI AUTO	0.00	0.00	190.00	15.63
SPATIU VERDE	0.00	0.00	236.00	19.43
TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA STR. OASULUI	0.00	0.00	236.00	19.43
TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA TROTUARULUI	0.00	0.00	33.00	2.71

BILANT TERITORIAL PROPUS:
UTR - Rr M3
S. teren = 1215.00 mp (Nr. cad 337440)
AC propusa = 430.00 mp
ADC propusa = 260.00 mp
AD propusa = 358.00 mp
S. zona verde = 190.00 mp (20.08% din suprafata ramasa de 946 mp)
S. pietonal = 136.00 mp
S. carosabila = 188.00 mp
H_max = 22.00 m
H_max comisa = 18.50 m
Regim de inaltime = S+P+SE+Er
Nr. apartamente - 25
Nr. Spatii comerciale - 3
Locuri de parcare - 29 locuri
- 24 locuri la subsol
- 5 locuri in incinta
Locuri depozitare biciclete - 29 in subsol

GENEA	LIMITA DE PROPRIETATE, S = 1215.00 MP (NR.CAD 337440)	G	PUNCT GOSPODARESC - Punct de colectare selectiva a deseurilor, pe 4 locuri, de tip frigidat (hidraulic), cu o suprafata de min. 4.50m x 1.30 m, prevazuta cu rigola de scurgere si bazine de colectare
ACCES AUTO PROPUSE			SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA, PREVAZUTA IN PUG CLUJ-MAPOCA, STR. OASULUI, PROFIL TIP I.F.2 - 26.60 M
ACCES PIETONALE PROPUSE			TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA STR. OASULUI - S=236.00 MP
DRUMURI DE ACCES EXISTENTE, CU INFRASTRUCTURA COMPLETA STR. OASULUI SI STR. DUMBRAVA ROSIE			TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA TROTUARULUI str. Dumbrava Rosie - S=33.00 MP
FOND CONSTRUIT EXISTENT			teren rezervat pentru largirea trotuarului - S=33.00 mp
IMOBIL PROPUS - IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER			
CIRCULATI PIETONALE / CAROSABILE DIN INCINTA			
SPATIU VERDE - S=190.00 MP (20.08 % din suprafata ramasa de 946 mp)			
Vegetatie inalta, cu circumferinta de minim 35 cm, masurata la 1.00 m de la colt - 5 arbori			



verificator:	nume:	semnatura:	scrierea:
referent nr. / data:	440271 Saha Marc, str. Lucian Blaga UJ20 sc.9 tel. 0726391913, fax 0364036603		
proiectat:	semnatura:	SEMNA:	scara: 1:500
desenat:	semnatura:		data: sept 2020
sf. proiect:	semnatura:		nr. proiect: 180/2020
denumire:	SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL		
titlu proiect:	CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARA, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI Loc Cluj-Mureș, str. Oasului, nr. 51-55, Jud. Cluj		
plan:	REGLEMENTARI URBANISTICE		

capu 6



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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 S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L. cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Henri Barbusse nr. 19, înregistrată sub nr. 123236/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 199 AVIZ din 17.07.2020

pentru P.U.D. – desființare construcții existente și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter S+P+5E+Er, str. Oașului nr. 51-55

generat de imobilul cu nr. CAD 337440;

Inițiator: S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.;

Proiectant: S.C. DOR CONSULT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Csilla Vass;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1251 mp, situată pe frontul nord-vestic al străzii Oașului la intersecția cu str. Dumbrava Roșie, delimitată de str Oașului la est și sud-est, de str. Dumbrava Roșie la nord și limită cadastrală la vest și sud-vest. Pe parcela studiată prin PUD există fond construit – 6 corpuri de clădire.

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

UTR RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

- *funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; (1 - 3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt ;
- *indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0.
- *retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).
- *retragere min. față de limitele laterale*: Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL 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

decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

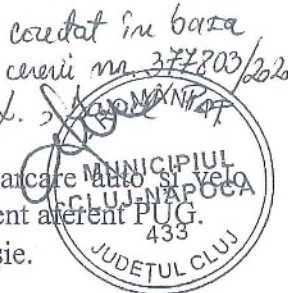
- *retragere min. față de limitele posterioare:* În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D se propune desființarea fondului construit și edificarea unui imobil cu funcțiuni mixte.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de aliniament: 3m;
- retragerea minimă față de limita laterală vestică și sud-vestică: 6,25 m; *credut în baza cererii nr. 377803/2020*
- accesul auto : din str. Dumbrava Roșie; și str. Oașului; *Arh. sep. Ștefan Mureșan*
- accesul pietonal: din str. Oașului și str. Dumbrava Roșie;
- staționarea vehiculelor (auto, velo) : în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și subsol, calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Oașului și str. Dumbrava Roșie.



În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 5.06.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren necesară regularizării strazii Oașului va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și str. Oașului până la autorizarea construcției.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.117 din 7.01.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreș Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. *337* din *23.12.2020*

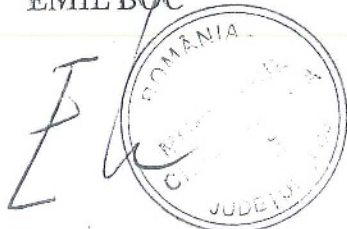
pentru: *Completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 199 din 17.07.2020*

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 199 din 17.07.2020 emis pentru P.U.D. Construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter S+P+5E+R, str. Oașului nr.51-55 în sensul:

Suprafața de teren necesară lărgirii trotuarului străzii Dumbrava Roșie la 2m, pe tronsonul adiacent PUD, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului mixt va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră cu strada Dumbrava Roșie.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Oașului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată ca spațiu verde, cu asfalt/dalaj în dreptul acceselor, anterior recepției imobilului mixt. Se vor planta cel puțin 4 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Sef birou,
Arh. Andreea Muresan

Red. 2ex.

Consilier arh. Adriana Borza

P.U.D. – Desființare construcții existente și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter S+P+5E+Er – str. Oașului nr. 51-55
Nr. 493672/08.10.2020
(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)
- **Inițiator** : S.C. SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. DOR CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 123236/02.03.2020

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 – Desființare construcții existente și construire imobil mixt de locuințe cu spații comerciale/servicii la parter S+P+5E+Er – str. Oașului nr. 51-55**

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

- **Certificat de urbanism nr. 117/07.01.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 199/17.07.2020**

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. 123236/02.03.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 05.03.2020

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:

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 05.06.2020

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 03.03.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.06.2020 - ora. 11:30.

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 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 05.06.2020 - ora. 11:30.

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 :

- Horodincă Vladimir –
- EOS CREDIT FUNDING BL DESIGNATED ACTIVITY COMPANY S.R.L.
str. Dumbrava Roșie nr. 28A
- Rostaș Raitan și Rostaș Viorica –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La din 05.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 287598/18.06.2020, Moldovan Florin Pavel și Moldovan Maria cu domiciliul în _____ comunică următoarele obiecțiuni :

Doresc să menționez faptul că la Tribunalul Cluj, Secția Civilă, este pe rol judecarea cauzei Civile din dosarul 4431/217/2019, în care subsemnatul sunt reclamant. Obiecțiunea noastră ar fi: distanța față de casa noastră este prea mică, blocul având 22 m în distanța de 6025 m.

Cu mulțumiri,

Data: 30.05.2020

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

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;

Ca răspuns la sesizările vecinilor Moldovan Florin Pavel și Moldovan Maria cu domiciliul în str. Dumbrava Roșie nr. 28A, cu nr. 287598/18.06.2020, beneficiarul lucrării precizează următoarele

“DEȘFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE , COMASARE PARCELE SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATIU COMERCIAL/SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARA, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI”, in regim de inaltime S+P+5E+Er, care face obiectul documentatiei de urbanism, faza PUD, depusa la Primaria Cluj-Napoca, respecta PUG Cluj-Napoca respectiv Regulamentul General de Urbanism aferent UTR – RrM3. Astfel:

Ref. la aliniatul 1:

-Proprietatea d-nul Moldovan se afla in partea vestica a amplasamentului studiat in PUD. Spre aceasta limita, imobilul propus are o inaltime variabila si anume:

-S+P+3E – cu inaltimea la cornisa de 12.50 m si o retragere de 6.25 m fata de limita comuna de proprietate

-S+P+5E – cu inaltimea la cornisa de 18.50 m si o retragere de 9.25 m fata de limita comuna de proprietate

-S+P+6E – cu inaltimea la cornisa de 22.00 m si o retragere de 11.00 m fata de limita comuna de proprietate

Volumetria imobilului propus are retrageri succesive fata de limita comuna de proprieiate pe masura ce creste regimul de inaltime, astfel incat sa se respecte in fiecare punct al sau distanta minima fata de limita comuna de proprietate de h/2 din inaltimea la cornisa.

Precizez de asemenea ca locuinta de pe str. Dumbrava nr. 28A, a d-lui Moldovan, are un calcan pe limita comuna de proprietate , imobilul fiind orientat spre vest, spre curtea interioara a acestuia.

Astfel propunerea urbanistica respecta UTR _RrM3.

Cauza care face obiectul dosarului 4431/117/2019 aflat pe rolul Tribunalului Cluj nu priveste imobilul proprietatea SOLARIS, situat în Mun. Cluj-Napoca, strada Oasului nr. 51/55. Mai mult decât atât, cererea de chemare în judecata care face obiectul dosarului amintit mai sus a fost anulată, conform Încheierii finale din camera consiliu nr. 77/2020 27.05.2020.



Data: 29.06.2020

Semnatura.

SC Solaris Real Estate Investments SRL

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.

Prin notificarea cu nr. 294123/433/22.06.2020, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată a fost transmisă beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 306833/29.06.2020 răspunde acestora.

Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 337711/433/15.07.2020

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