

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt, S+P+4E+R, str. Oaşului nr. 28-30

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţă ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+4E+R, str. Oaşului nr. 28-30 – proiect din iniţiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 601376/1/28.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de iniţiator;

Analiza Raportul de specialitate nr. 601439/433/28.06.2022 al Direcţiei Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+4E+R, str. Oaşului nr. 28-30, beneficiari: Racolţa Alexandru şi Racolţa Maria-Melania;

Având în vedere avizul Arhitectului şef nr. 42 din 9.03.2022 şi avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ţinând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările şi completările ulterioare;

Potrivit dispoziţiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 şi 196 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+4E+R, str. Oaşului nr. 28-30, beneficiari: Racolţa Alexandru şi Racolţa Maria-Melania, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 340817.

Documentaţia reglementează:

- retragerea faţă de limita laterală nordică: 8 m;
- amplasarea faţă de limita laterală sudică: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- retragerea faţă de limita posterioară: min. 10 m (nu se includ balcoanele);
- accesul auto şi pietonal: din strada Oaşului;
- staţionarea vehiculelor (auto,velo): locuri de parcare auto şi velo dispuse în spaţiul specializat, la parter şi la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Suprafaţa de teren necesară regularizării străzii Oaşului va fi dezmembrată din parcela iniţială, înscrisă în C.F. cu titlul „drum” şi adusă la aceeaşi îmbrăcăminte rutieră ca şi strada Oaşului, anterior emiterii autorizaţiei de construire pe parcelă.

Toate investiţiile propuse prin această documentaţie de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Art. 2. – Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Generală de Urbanism.



Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan Ştefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roşca



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de RACOLȚA ALEXANDRU și RACOLȚA MARIA-MELANIA cu domiciliu în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 528795/2021, 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. 42 din 09.03.2022

pentru: P.U.D. construire imobil mixt, S+P+4E+R, str. Oașului, nr. 28-30

generat de imobilul cu nr. cad 340817;
Inițiator: RACOLȚA ALEXANDRU și RACOLȚA MARIA-MELANIA;
Proiectant general: S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corina Ileana Moldovan;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 800 mp, amplasată pe frontul sud-estic al străzii Oașului, la nr. 28-30, delimitată de parcelele cu fond construit în partea de nord-est, sud-est și sud-vest.

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 discontinu (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



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 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:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* 8 m;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 10 m (nu se includ balcoanele);
- *accesul auto și pietonal:* din strada Oașului;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare auto și velo dispuse în spațiu specializat la parter și la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.12.2021 și a verificării în ședința operativă din data de 11.02.2022 a modificărilor solicitate se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de teren necesară regularizării străzii Oașului va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Oașului, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care fac 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. 4096 din 5.11.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

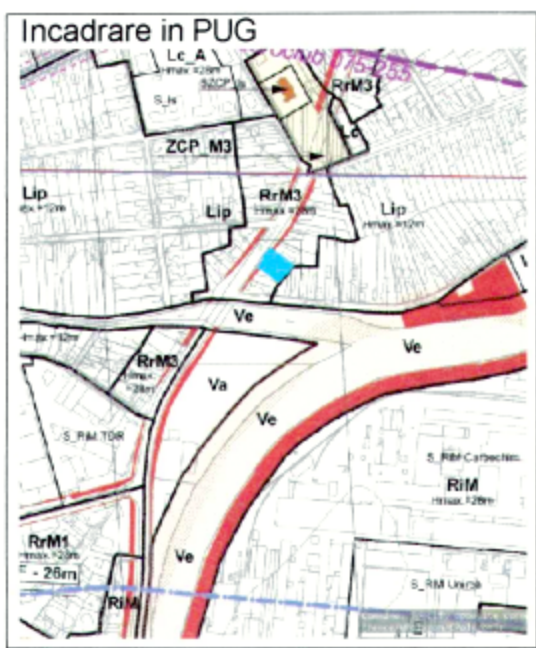
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., arh. Carmen Coțofan

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

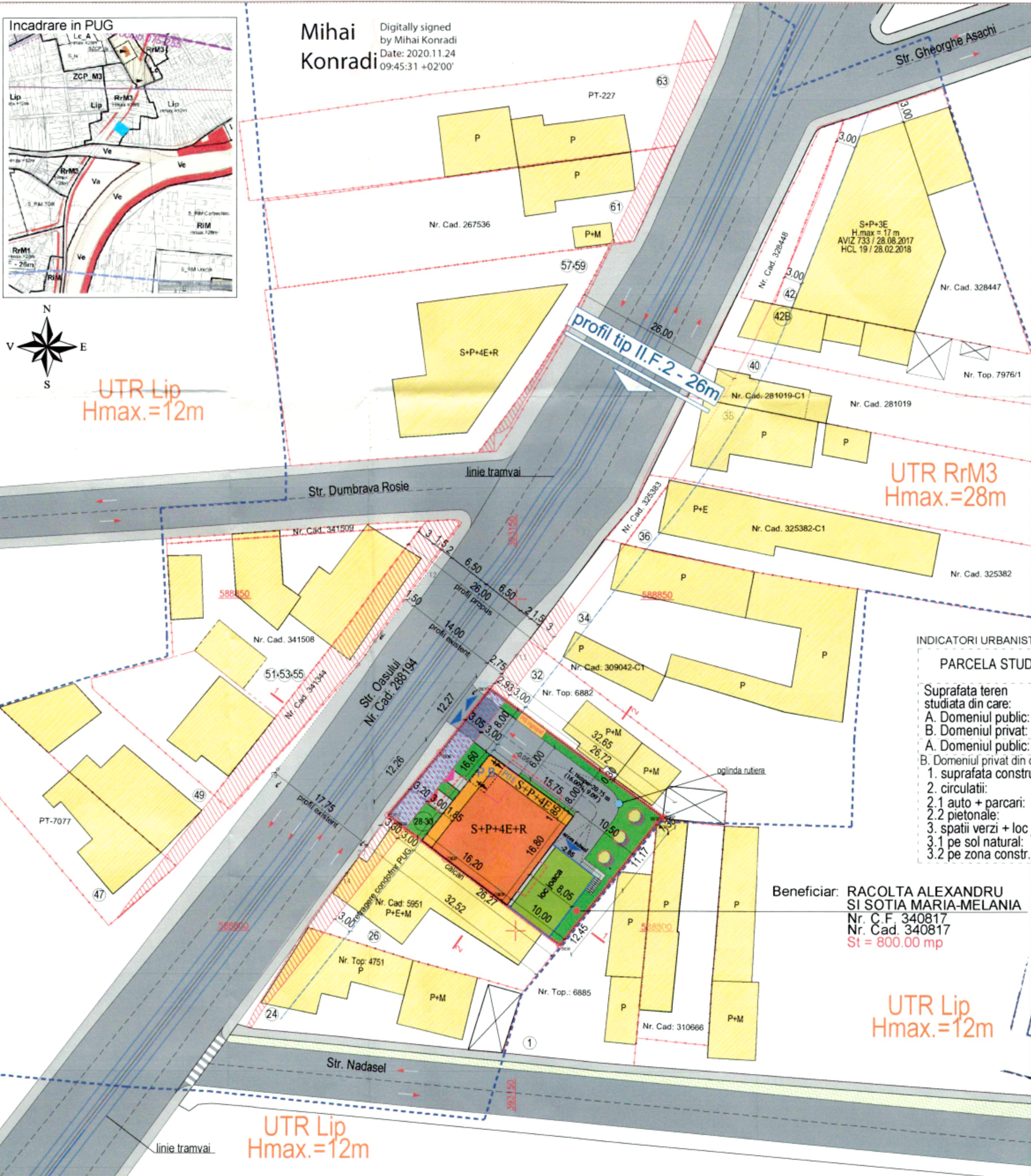
REGLEMENTARI URBANISTICE



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2020.11.24 09:45:31 +02'00'



UTR Lip
Hmax.=12m



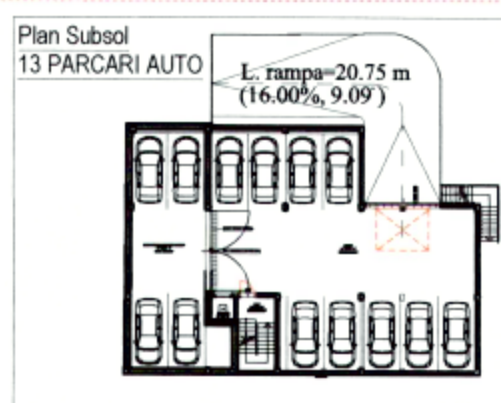
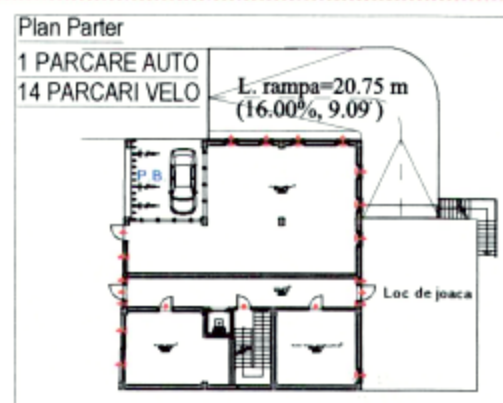
Beneficiar: RACOLTA ALEXANDRU SI SOTIA MARIA-MELANIA
Nr. C.F. 340817
Nr. Cad. 340817
St = 800.00 mp

UTR Lip
Hmax.=12m

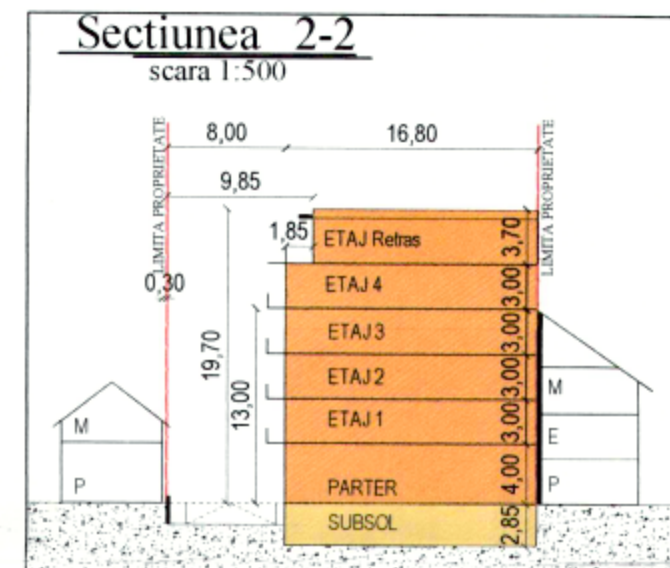
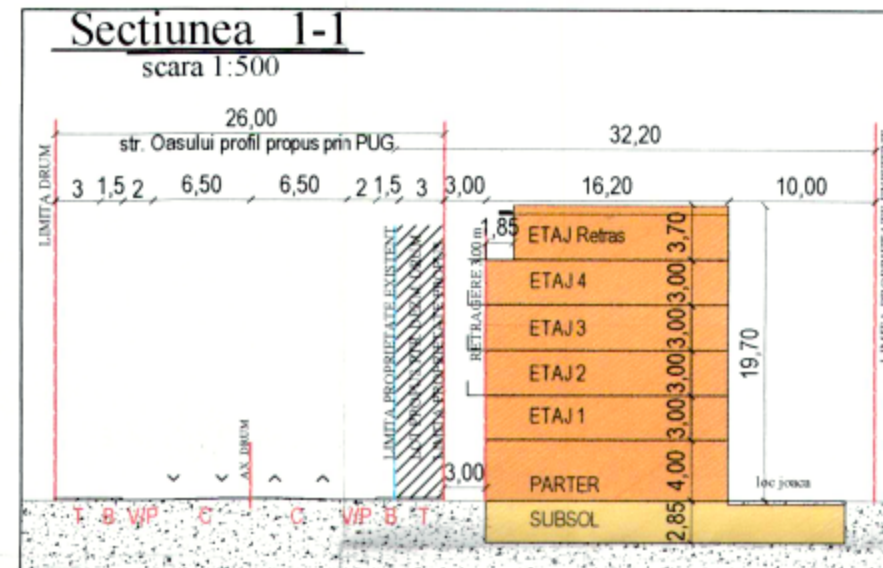
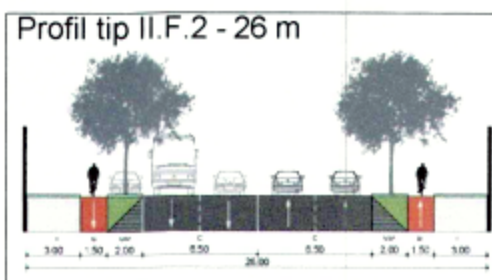
Coordonate parcela studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Coordonate pct. de contur Y [m]	Lungimi latari D(i,i+1)
26	588826.784	393138.486	12.266
19	588836.413	393146.085	32.649
25	588817.129	393172.431	0.226
51	588816.989	393172.253	1.123
52	588816.292	393171.372	11.172
58	588807.516	393164.459	12.445
73	588797.804	393156.677	31.107
74	588816.480	393131.800	1.406
56	588817.330	393130.680	12.260

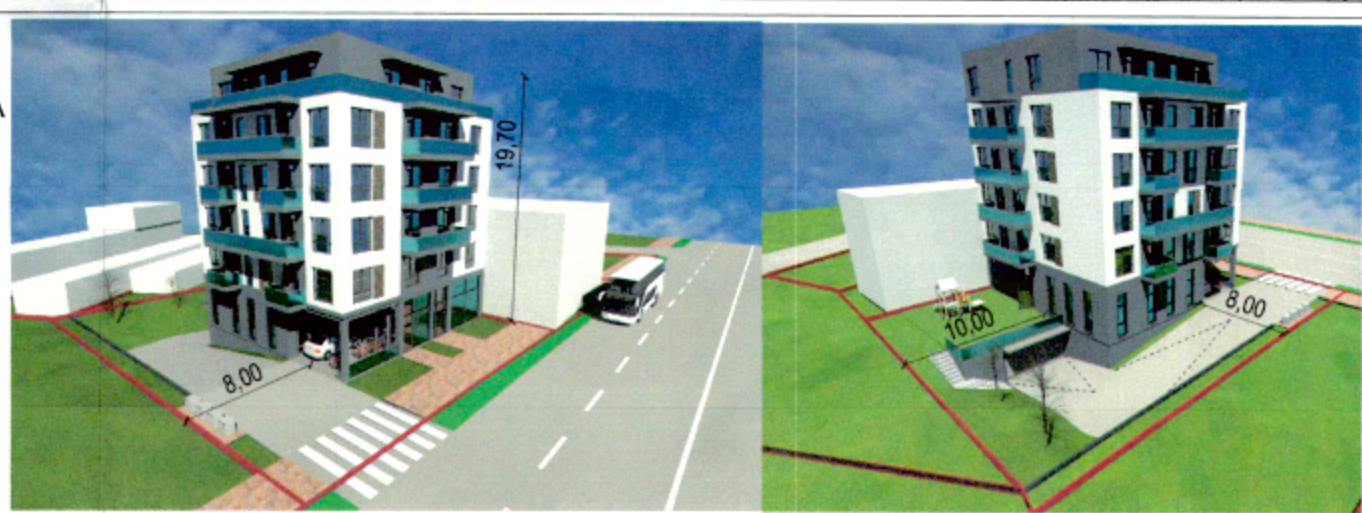
S = 800.31 mp P = 114.656m



Conform RLU:
UTR existent: RrM3 - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixta
Regim de inaltime maxim admis: (1-3S)+P+5E+R
H. max. cornisa = 22 m
H. max. = 25 m
P.O.T. max. 40%
C.U.T. max. 2
Necesarul parcarilor conform anexa nr. 2 din RLU:
Funciuni propuse: Parter: - spatiu comercial, 100.00 mp, necesar 1 parcare auto
Etaj 1-2-3-4-R: - 13 apartamente, necesar 13 parcare auto + 13 locuri biciclete
Nr. locuri de parcare necesare = 14 locuri auto + 14 locuri biciclete
Nr. locuri de parcare propuse = 14 locuri auto + 14 locuri biciclete



PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA



INDICATORI URBANISTICI GENERALI:

PARCELA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren studiata din care:	800.00	100	800.00	100
A. Domeniul public:	0	0	76.00	9.50
B. Domeniul privat:	800.00	100	724.00	90.50
A. Domeniul public:	0	0	0	0
B. Domeniul privat din care:	800.00	100	800.00	100
1. suprafata construita:	0	0	266.00	33.25
2. circulatii:	0	0	236.00	29.50
2.1 auto + parcar:	0	0	133.00	16.63
2.2 pietonale:	0	0	103.00	12.88
3. spatii verzi + loc joaca:	800.00	100	298.00	37.25
3.1 pe sol natural:	0	0	213.00	26.63
3.2 pe zona constr. / loc joaca:	0	0	85.00	10.63

INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

S. teren	= 800.00 mp.
A. construita existenta	= 0 mp
propusa	= 266.00 mp.
A. desfasurata existenta	= 0 mp
propusa totala	= 1895.00 mp
propusa fara subsol	= 1540.00 mp
POT existent:	= 0 %
POT propus = Suprafata construita totala x 100 / suprafata teren	= 33.25 %
Regimul de inaltime al cladirii existente	= S+P+4E+R
propuse:	= 1
Numarul cladiriilor existente	= 0
propuse	= 1
Numarul apartamentelor propuse	= 13
Suprafata utila sp. comercial	= 100.00 mp.
Numarul locurilor de parcare auto existente	= 0
propuse	= 0
Numarul garajelor / parcarilor acoperite existente	= 0
propuse	= 13 + 1 acoperit
CUT existent:	= 0
CUT propus = Suprafata desfasurata fara subsol / Suprafata terenului	= 1.93
Categoria de importanta a lucrarii:	= C
Zona seismica	= P100-1/2013, ag = 0.10g
H. max. 19.70 m	

LEGENDA:

- Parcela studiata - 800.00 mp
- Servitute de Utilitate Publica Profil II.F.2 - 26 m
- Suprafata de teren necesara regularizarii strazii Osasului, care va fi dezmembrata si inscrisa in CF cu titlu de drum (76.00 mp). Suprafata ramane in proprietate privata cu destinatia de "drum"
- Limite parcele
- Limite UTR
- Ax drum
- Construcii existente
- Construcția propusa
- Punct gospodaresc ingropat propus
- Proiectie subsol extins propus
- Balcon - nu intra in calcul CUT
- Spatiu verde pe sol natural - 183.00 mp
- Spatiu verde pe zona construita / loc de joaca - 85.00 mp
- Arbori din specia acer platanoides cu inaltime de 25 m, cu circumferinta de minim 25 cm, necesari la un metru de la colet, 3 bucati
- Circulatii auto, strazi
- Trotuare, alei pietonale
- Acces pietonal c.s. / acces pietonal sp. comercial
- Acces auto
- Parcari - 1 loc suprateran acoperit pt spatiu com. + 13 locuri in subsol
- Parcare biciclete - 14 locuri

EXPERT	VERIFICATOR	NUME	SEMNA	CEBINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Beneficiar: RACOLTA ALEXANDRU SI SOTIA MARIA-MELANIA CLUJ-NAPOCA, STR. LUCEAFARULUI NR. 1150, JUDETUL CLUJ Obiect: CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+4E+R SI AMENAJARI EXTERIOARE CLUJ-NAPOCA, STR. OASULUI NR. 28-30, JUDETUL CLUJ					Faza P.U.D.
LINIE PUNCT S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L. Proiectant General Desenat: Ferencz Gabor					Planşa U.05 Proiect nr. 385/2020

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** : RACOLȚA ALEXANDRU și RACOLȚA MARIA-MELANIA
- **Proiectant general** : S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L.
- **Proiectant de specialitate** : S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 528795/16.09.2021

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 imobil mixt S+P+4E+R – str. Oaşului nr. 28-30

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

- **Certificat de urbanism nr. 4096/05.11.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 42/09.03.2022**

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. 528795/16.09.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 16.02.2020

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 16.12.2021

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 Piața de la A la Z din 16-22.02.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

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 Emilia –
- Lorincz Andrei și Lorincz Emilia Angela –
- Oaida Mihai –
- Salomie Ioan –
- Sarik Csaba –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Corina Moldovan.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 500070/01.09.2021, dl. Oaida Octavian Mihai cu domiciliul în st , comunică următoarele observații :

Prin săparea, pentru amplasarea parcerii, din spatele casei mele sunt PROFUND îngrijorat pentru structura casei mele care nu are o fundație bună.

Chiar în acest moment, panta din spatele casei prezintă fisuri apărute în urma săpăturilor efectuate până acum.

Cu mulțumiri,

Data: 31.08.2021

Semnătura:

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 d-lui. Oaida Octavian Mihai cu domiciliul în , cu nr. 500070/01.09.2021, proiectantul lucrării – S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L. - ing. Morar Cristian, precizează următoarele :

Construcția propusă se va alinia pe limita de proprietate de sud, alipită la calcanul existent pe Str. Oașului 26. În acest sens beneficiarul a semnat un contract notarial împreună cu vecinul de la nr. 32 care certifică soluția de construire propusă de noi. Retragerea de aprox. 8 m de la limita de proprietate comuna cu Fam. Oaidă este suficientă pentru a nu influența în vreun fel structura casei de la nr. 32. Lucrările de construire vor respecta prescripțiile Proiectului Tehnic aferent investiției, verificat de un specialist MLPAT, conform legilor în vigoare.

Șef proiect:
ing. Morar Cristian



Proiectanți:
arh. Corina Moldovan
ing. Morar Cristian
ing. Ruen Liliana

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. 511270/433/07.09.2021, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 523480/19.05.2022 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 524722/433/19.05.2022

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