

H O T Ă R Ă R E
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă,
S+P+E, str. Oaşului nr. 254C**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, S+P+E, str. Oaşului nr. 254C – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 566448/1/30.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 566524/433/30.05.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, S+P+E, str. Oaşului nr. 254C, beneficiari: Cristea Bogdan-Ionuț și Cristea Vlad-Vasile;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 28 din 2.03.2023 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,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire locuință semicolectivă, S+P+E, str. Oaşului nr. 254C, beneficiari: Cristea Bogdan-Ionuț și Cristea Vlad-Vasile, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 320707.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita nordică: min. 24.7 m;
- retragerea față de limita vestică și estică: min. 5.2 m;
- circulațiile și accesele: din strada Oaşului, peste imobilul înscris în C.F. nr. 324121 (nr. topo. 18646/1/1/1/1), asupra căruia este instituit un drept de trecere pietonal și auto în favoarea imobilului înscris în C.F. nr. 320707 (nr. cad. 320707);
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat, dispus la subsol;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

Fâșia de teren cu adâncimea de 1 m, adiacentă aliniamentului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit, conform propunerii din planșa Reglementări urbanistice.

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





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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de Cristea Vlad Vasile,
înregistrată sub nr. 710042/433/2022 și a completărilor înregistrate sub nr.
921870/433/2022 și nr. 97007/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind
amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.
233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 28 din 2.03.2023

pentru P.U.D. – Construire locuință semicolectivă, S+P+E, str. Oașului nr. 254C

generat de imobilul cu nr. cad. 320707

Inițiator: Cristea Bogdan-Ionuț și Cristea Vlad-Vasile

Proiectant: S.C. ATELIER LFFV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florin Vasile G. Lazăr

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1000 mp, situată în
zona rezidențială din vecinătatea estică a străzii Oașului, la nr. 254C, delimitată de parcelă cu fond
construit în partea vestică și parcele libere de construcții în partea nordică și estică.

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

U.T.R. Lir – Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

— funcțiune predominantă: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică;

— 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 retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m;

— indici urbanistici: locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%. Instituții de educație/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%. Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9. Instituții de educație/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: C.U.T. maxim = 0,5.

Accastă reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m);

— retragere față de aliniament: (a) 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. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) 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 și posterioară: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;

(b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm;

În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m;

(c) în cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:

(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) în aprecierea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;

(e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fașia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.;



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

(f) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel suprateran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea față de limita nordică:* min. 24.7 m;
- *retragerea față de limita vestică și estică:* min. 5.2 m;
- *circulații și accese:* din strada Oașului, peste imobilul înscris în CF nr. 324121 (nr. Topo 18646/1/1/1/1) asupra căruia este instituit un drept de trecere pietonal și auto în favoarea imobilului înscris în CF nr. 320707 (nr. Cad. 320707);
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, două locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la subsol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

Fâșia de teren cu adâncimea de 1m, adiacentă aliniamentului, 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 construcției, va fi adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit, conform propunerii din planșa Reglementări urbanistice.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 710042/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.11.2022. În urma sesiunii C.T.A.T.U. și a verificării în ședința operativă a modificărilor solicitate, depuse sub nr. 921870/433/2022 și nr. 97007/433/2023, 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 1103 din 28.04.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Edith Heczel

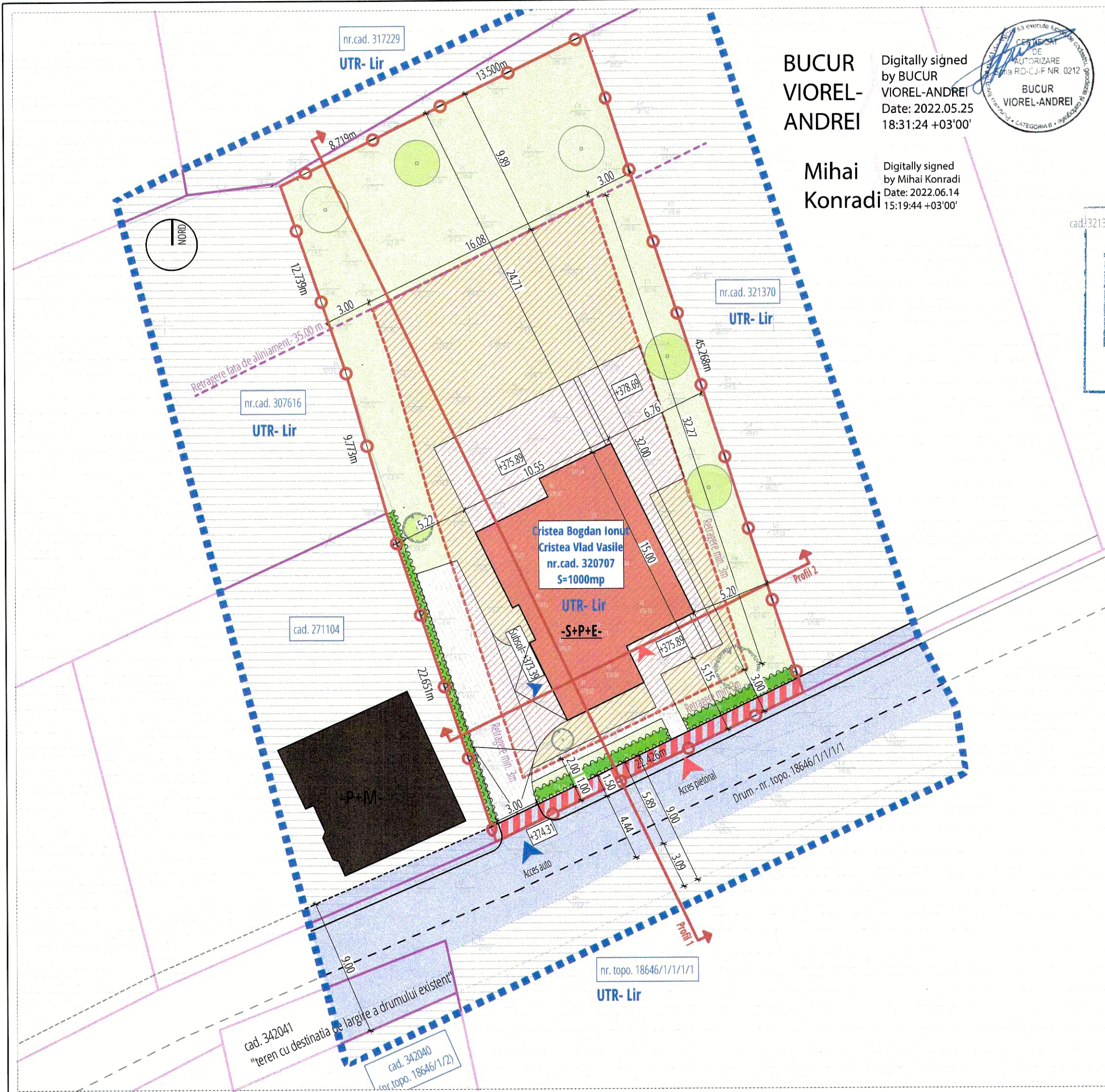
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



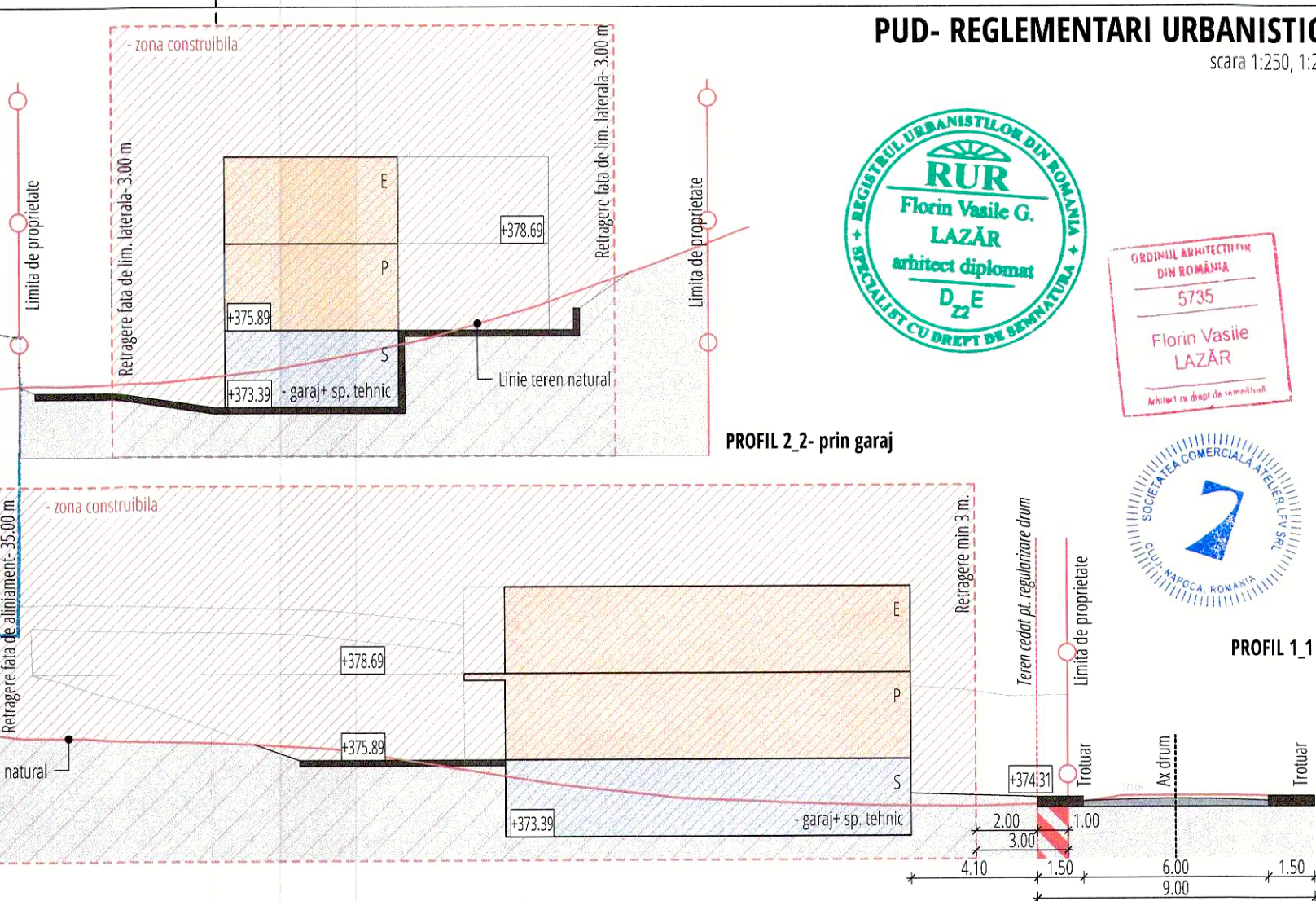
BUCUR VIOREL-ANDREI
Digitally signed by BUCUR VIOREL-ANDREI
Date: 2022.05.25 18:31:24 +03'00'



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2022.06.14 15:19:44 +03'00'



Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului Urban
HCL nr. 544 din 16 iunie 2023
V.Z.A.T.
Aviz nr. 28 din 2.03.2023
SECRETAR



LEGENDA

[Blue dashed line]	Limita zona studiata
[Blue solid line]	Circulatii auto/ pietonale publice (propusa/ regularizata)
[Red dashed line]	Limita de proprietate- teren studiat in PUD
[Black solid line]	Imobile existente in vecinatate
[Green solid line]	Terenuri proprietate pers. fizice
[Red hatched area]	Zona constructibila propusa
[Red solid line]	Teren ce urmeaza a fi trecut din proprietate privata in proprietate publica, cu titlu gratuit -pt. regularizare drum
[Red solid line]	Locuinta semicolectiva propusa
[Red dashed line]	Retrageri minime fata de limitele de proprietate
[Blue triangle]	Accese auto si pietonale
[Green circle]	Spatii verzi

C.F. NR. 320707, NR. CAD. 320707

	INDICI URBANISTICI- UTR- Lir	
	Existent	Propus
A teren masurata	1000 mp	1000 mp
A teren din acte	1000 mp	1000 mp
Teren ce urmeaza a fi trecut din proprietate privata in proprietate publica, cu titlu gratuit -pt. regularizare drum		22.39 mp
A. construita	-	137.10 mp
A. desfasurata	-	411.30 mp
A. desfasurata calcul CUT	-	335.00 mp
POT propus		13.01 %
CUT propus		0.33
Regim inaltime propus		S+P+E
P.O.T. maxim admis		35%
C.U.T. maxim admis		0.90
Regim inaltime maxim propus		S +P+E

Regulament de urbanism		
01	Funcțiuni admise	- locuinte cu regim mic de inaltime cu caracter rural - locuinte individuale (unifamiliale) si anexe ale acestora: garaje, filgorii, imprejurii, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare. - locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).
02	Regim de inaltime -admis-	-regimul maxim admis este de 2 niveluri supratereane. S+P+E
03	Indici urbanistici	P.O.T. maxim admis: 35% C.U.T. maxim admis: 0.90
04	Spatii verzi	-pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40 % din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie, inalta)
05	Aliniere minima, retrageri	-cladirile se vor retrage cu cel putin 3 m de la aliniament -cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3 m -retragere posterioara- max 35 fata de aliniament

Parcela (CAD.320707)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	590947.670	393794.490	9.773
19	590957.068	393791.810	12.739
24	590969.109	393787.650	8.719
59	590972.962	393795.471	13.500
116	590978.818	393807.635	45.268
131	590935.831	393821.824	22.426
7	590926.160	393801.590	22.651

S(CAD.320707)=1000.02mp P=135.077m

Proiectant general / concept arhitect: **Atelier I.F.V. srl**
Cluj-Napoca, Str. Gr. Alexandrescu nr. 39, ap. 24 m. [+4] 0740_324617
@_atelier.ifv@gmail.com www.atelierifv.ro

Beneficiar: **CRISTEA BOGDAN IONUT si CRISTEA VLAD VASILE**
Adresa: loc. Negreni, Nr.52, Jud. Cluj
Investitia: **PUD- CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV (CU DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI**

Amplasament: loc. Cluj Napoca, str. Oasului nr. 254C, Jud. Cluj
Scara: 1:200
Format: A3
Data: 05-Apr-23
Denumire planşa: **PUD- REGLEMENTARI URBANISTICE**
Inlocuieşte planşa nr. _____
Planşa nr. **48/2022/PUD/A/D/A.01.5a**

Nr. proiect: **48/2022**
Vol. 1: Arh
Faza: PUD

P.U.D. – Construire locuință semicolectivă S+P+E
str. Oașului nr. 254C
Nr. 427771/28.03.2023
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : CRISTEA BOGDAN-IONUȚ și CRISTEA VLAD-VASILE
- **Proiectant** : S.C. ATELIER LFV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 710042/29.08.2022

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 semicolectivă S+P+E – str. Oașului nr. 254C

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

- **Certificat de urbanism nr. 1103/28.04.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 28/02.03.2023**

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. 710042/29.08.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.09.2022

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 25.11.2022

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 20-21.08.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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 :

- Ștefănescu Rareș Valentin –
- Sângeorzan Marius Paul –
- Sângeorzan Rodica Anișoara –
- Măgdaș Laza Ani Emilia și Măgdaș Laza Ion –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 25.11.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Florin Lazăr.

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

