

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte,**  
**(1-2S)+P+3E+R, str. Oaşului nr. 111-113**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţa ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil  
cu funcțiuni mixte, (1-2S)+P+3E+R, str. Oaşului nr. 111-113 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 532784/1/28.10.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în  
calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 532838 din 28.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al  
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu  
funcțiuni mixte, (1-2S)+P+3E+R, str. Oaşului nr. 111-113, beneficiari: Vamoș Traian, Vamoș Olimpia-Sanda,  
Vamoș Traian, Pop Lucian-Augustin, Pop Lucia;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 49 din 24.02.2020, Avizul C.Z.M.I. nr. 1068/Z/12.12.2019,  
precum 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 imobil cu funcțiuni mixte, (1-2S)  
+P+3E+R, str. Oaşului nr. 111-113, beneficiarilor: Vamoș Traian, Vamoș Olimpia-Sanda, Vamoș  
Traian, Pop Lucian-Augustin, Pop Lucia, pe o parcelă proprietate privată cu nr. cad. 326495.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 326495, pe care există fond construit. Se  
propune desființarea construcțiilor existente și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, cu  
regim final de înălțime (1-2S)+P+3E+R.


Documentația reglementează:

- *retragerile față de limitele laterale:* H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *amplasarea față de limita laterală vestică:* H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 140 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Oaşului;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto în spațiu specializat dispus  
la subsol și locuri velo amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din  
regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.
- *regimul de aliniere:* imobilul mixt va prelua alinierea la strada a construcției din vecinătatea  
sudică.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de  
beneficiarii acesteia. Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi plantați cel puțin 10 arbori cu  
circumferința de min. 35 cm măsurată la o distanță de 1 m 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  
**Dr. Dan Ștefan Tarcea**  
Contrăsemnează  
Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**





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



Ca urmare a cererii adresate de **VAMOȘ TRAIAN** cu domiciliu în județul Cluj, în mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 611171/433/2019 și a completărilor depuse sub nr. 9274/433/2020 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 49 AVIZ din 24.02.2020

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2S)+P+3E+R, str. Oașului, nr.111-113** generat de imobilul cu nr. cad. 326495

Inițiator: VAMOȘ TRAIAN

Proiectant: S.C. ADRIAN POP BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.-D

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. SORIN S. SCRIPCARIU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 4573 mp, situată pe frontul nordic al străzii Oașului la nr.111-113, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică.

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

**UTR ZCP\_M3** Zonă construită protejată -

*Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic*

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

- *regim de construire*: discontinuu (deschis).

- *înălțimea maximă admisă*: se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+1R.

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5.

- *indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 50%, CUT maxim = 2,0 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 60% , CUT max=2,4 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

- *retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

- *retragere min. față de limitele laterale*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Prin PUZ sau PUD, se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

- *retragerea față de limitele posterioare*: Se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

fâșia 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.

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

Prin PUD se studiază parcela cu nr. Cad. 326495 pe care există fond construit. Se propune desființarea construcțiilor existente și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim final de înălțime (1-2S)+P+3E+R.

- *retragerea față de limitele laterale:* H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *amplasarea față de limita laterală vestică:* H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m ;
- *retragerea față de limita posterioară:* min.140 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Oașului;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto în spațiu specializat dispus la subsol și locuri velo amenajate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.12.2019** și a verificării completărilor depuse sub nr. 9274/433/2020 în comisia operativă din **22.01.2020** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. 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. 482 din **14.02.2018** emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

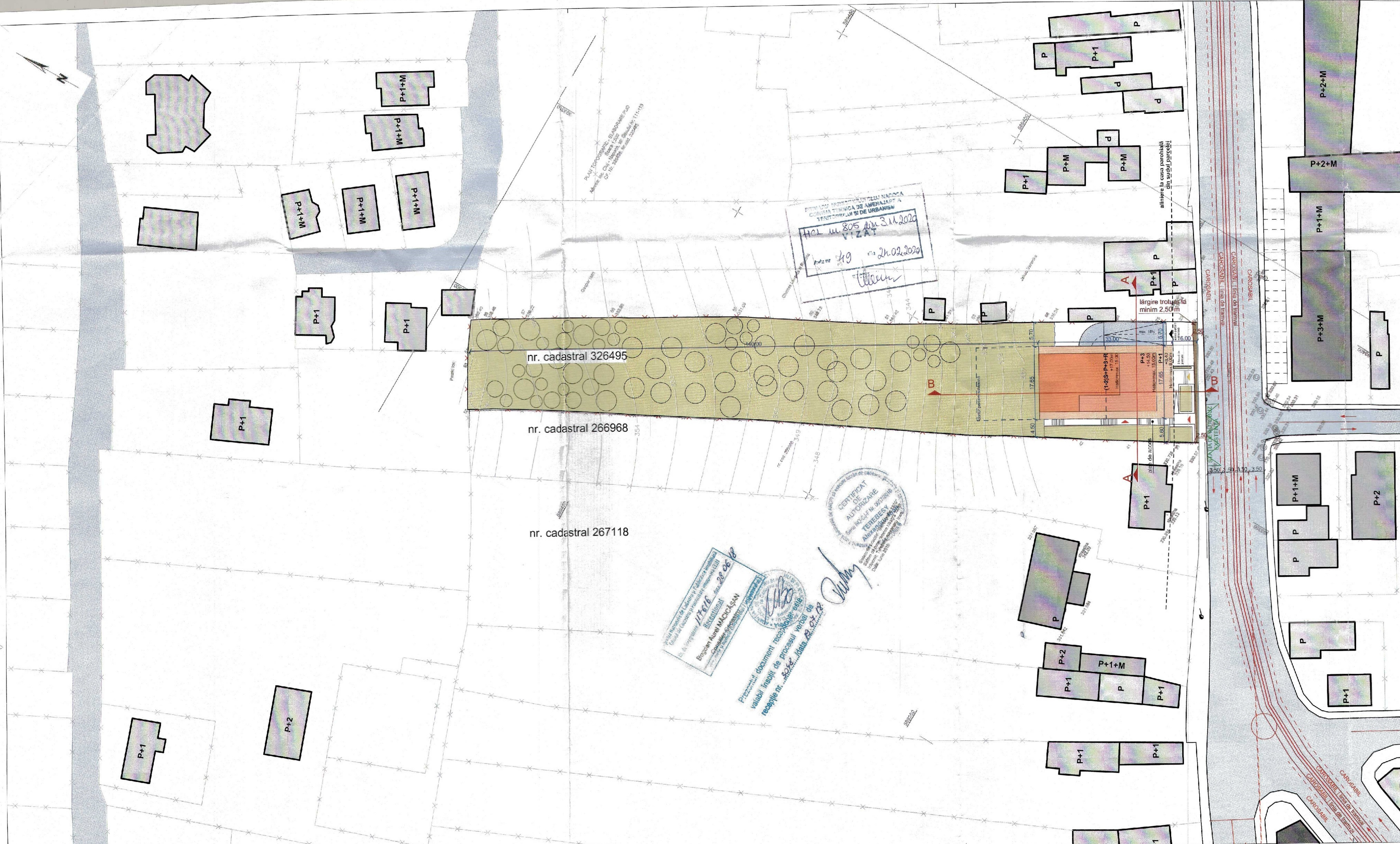
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4252499 din 11.03.20  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.03.20





PROIECT DE AMENAJARE A TERENURILOR SI DE URBANISM  
 HCL nr. 805 din 3.11.2020  
 VIZAT  
 nr. 49 din 21.02.2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
 nr. 177/2020  
 data 28.06.20

Prin prezenta document este recunoscut faptul ca planul este validabil in scopul procesului verbal de recepție nr. 8224 din data 29.07.20

**LEGENDA**

- acces spațiu comercial
- acces pietonal
- clădire propusă
- circulații pietonale/terase la nivelul circulației
- circulații carosabile
- spații verzi pe sol natural
- teren cedat pentru lărgirea trotuarului la 2,5 m
- construcții existente P
- construcții existente P+1
- construcții existente P+1+M / P+2
- construcții existente P+2+M / P Inalt (biserica)
- construcții existente P+3+M
- limita zonei studiate
- limita parcelelor vecine

UTR=ZCP\_M3 - Zonă construită protejată

**BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICI URBANISTICI**

Sistem de axe	= 4573,39 mp	CUT propus	= 0,65
Sistemul propus	= 650 mp	CUT minim actual	= 2
Sistemul existent	= 2500,00 mp		
Sistemul comercial	= aprox. 2250,00 mp		
Sistemul deslințat - actual	= aprox. 400 mp		
Sistemul deslințat - propus	= aprox. 3100,00 mp		
POT propus	= 16 %		
POT actual	= 50 %		
Procent spațiu verde pe sol natural	= 65 %		
Procent spațiu verde pe sol natural adms	= min. 30 %		
Hmax propus	= 17,00 m		
Hmax actual în zonă	= 18,00 m		
Hmax actual total	= 22,00 m		

Regim maxim de înălțime propus: (1-2)S + P + 3 + R  
 Regim maxim de înălțime actual: (1-3)S + P + 4 + M sau (1-3)S + P + 4 + R

Regimul de înălțime a fost trecut în situația maximă față de cota terenului natural.  
 Diferența de nivel a terenului este de 5,30 m pe întreaga adâncime a imobilului, respectiv de 29,85 m pe întreaga adâncime a parcelei.

Calculul numărului de locuri de parcare necesare conform Anexei 2 din PUG

Funcții terțiare: 1 loc/35 mp suprafață de vânzare, minim 2 locuri => 2 locuri  
 Locuințe colective: 1 loc de parcare/apartament cu Au < 100 mp => max. 30 locuri

Total locuri de parcare: 32 locuri

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT*		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren	4573,39	100	4573,39	100,00
Suprafața construită propusă neîngrădită	0	0	650	16,00
Suprafețe carosabile	0	0	160,00	3,50
Suprafețe pietonale și sistematizare verticală	0	0	638,39	14
Suprafețe spații verzi	0	0	3100,00	65
Suprafață trotuar**	0	0	25,00	0,55
Suprafețe teren neamenajat	4573,39	100	0	0
Total		100		100

\* Analiza situației existente se referă la situația în care clădirile existente pe sit sunt demolate, iar terenul este liber de sarcini. În această direcție, construcțiile existente sunt în curs de demolare, conform autorizației de deslințare nr. 20 din 29.03.2019.  
 \*\* Suprafața aceasta se referă la porțiunea de parcă din front păstrată liberă astfel încât trotuarul să devină lat de min 2,50 m.  
 \*NOTĂ: Se vor planta minim 10 copaci cu circumferința de minim 35 de cm măsurată la 1 metru înălțime.  
 \*\*NOTĂ: Cota de înălțime a volumelor este dată față de cota ±0,00 a clădirii. H aici reprezintă înălțimea față de cota naturală a terenului în punctul respectiv, având în vedere faptul că terenul este în pantă.

Calculul erorii și auzării distanței prin PUZ

nr. Pct.	Coordonate poz. de centru	Lungimea	
X [m]	Y [m]	lun (m)	
4	586336,892	30281,236	3,874
5	586335,394	30284,378	3,808
23	586341,872	30282,618	6,217
19	586347,207	30279,478	10,028
24	586355,021	30274,467	14,814
68	586370,129	30286,886	10,862
69	586378,522	30289,883	7,186
83	586385,899	30292,168	6,869
82	586382,562	30292,173	13,274
81	586385,899	30294,250	18,729
80	586403,493	30293,460	20,376
69	586437,066	30297,784	34,063
68	586465,858	30292,265	29,376
47	586462,027	30290,858	9,155
66	586480,748	30295,499	2,890
65	586485,879	30294,631	7,725
64	586495,656	30287,000	14,006
63	586492,579	30274,813	6,269
52	586497,229	30279,213	11,968
49	586495,793	30283,899	38,319
44	586422,916	30301,868	13,367
43	586405,899	30298,356	17,308
38	586405,028	30316,111	19,552
37	586388,912	30324,408	6,279
33	586385,280	30327,115	6,593
32	586372,956	30332,332	8,453
28	586385,600	30338,473	10,923
42	586345,040	30345,654	11,899
41	586338,743	30351,008	12,534
36	586327,727	30357,087	4,934
3	586323,498	30359,503	4,464
30	586327,826	30366,821	6,707
35	586321,386	30372,519	10,174

denumirea: DTAC  
 data: 11/2020  
 nr. proiect: 64/2017  
 nr. planșa: A2+  
 format: A3  
 scara: 1:500  
 nr. planșă: A03

denumirea: adp  
 arhitectură și inginerie

Beneficiar: Lucica, Vamoaș, Traian

Beneficiari: Lucica, Vamoaș, Traian

Planșă: A2+

Plan reglementari urbanistice

Arhitect: Sorin Scripcaru

Inginer: Adrian Pop

Arhitect: Sorin Scripcaru

Arhitect: Adrian Pop

Arhitect: Anca-Maria Pop



**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2S)+P+3E+R**  
**str. Oașului nr. 111-113**  
Nr. 439815/11.09.2020  
(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)
- **Inițiatori** : VAMOȘ TRAIAN, VAMOȘ OLIMPIA-SANDA, POP LUCIAN AUGUSTIN, POP LUCIA, VAMOȘ TRAIAN
- **Proiectant** : S.C. ADRIAN POP BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.-D.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 611171/26.11.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil cu funcțiuni mixte (1-2S)+P+3E+R – str. Oașului nr. 111-113**

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

- **Certificat de urbanism nr. 482/14.02.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 49/24.02.2020**

**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. 611171/26.11.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.12.2019

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

8

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 04.03.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 fostificați :

- Patachi Mircea și Patachi Corina –
- Gașpar Ioan –
- Chertes Levente și Chertes Rozalia –
- Jakab Veronica –
- Casa Parohială Reformată – str. Oașului nr. 109
- Turgyan Ferencz –
- Adorjan Iuliana –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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.

9

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**

10