

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - str. Avram Iancu nr. 19-25 și a Planului Urbanistic de Detaliu – dotare hotelieră

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - str. Avram Iancu nr. 19-25 și a Planului Urbanistic de Detaliu - dotare hotelieră - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 251424 din 18.05.2010 al Direcției urbanism și dezvoltare urbană prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - str. Avram Iancu nr. 19-25 și a Planului Urbanistic de Detaliu - dotare hotelieră, beneficiar: Rodean Dumitru;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 177949/692 din 17.09.2009, avizul de oportunitate nr. 194253/47 din 22.01.2009, aprobat de Consiliul local prin Hotărârea nr. 117/2009, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit."c", 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - str. Avram Iancu nr. 19-25 și Planul Urbanistic de Detaliu- dotare hotelieră, beneficiar: Rodean Dumitru.

Prin P.U.Z. se nuanțează încadrarea funcțională, stabilind o subzonă de intervenție **U.T.R. CP5**, în care se fac extinderi și conversii ale funcțiilor din clădirile actuale, reconstruiri, introducere de noi funcțiuni, compatibile cu prestigiul zonei centrale. Se propun indicii urbanistici: P.O.T. max. = 70% și C.U.T. max. = 3.5.

Pe restul frontului se menține încadrarea **U.T.R. CP1a**. Indicii urbanistici, conf. P.U.G. rămân; P.O.T. max. = 40% și C.U.T. max. = 0.8. Prin regulamentul anexat se precizează elementele de amplasare și conformare ale clădirilor.

Prin P.U.D. se detaliază amplasarea clădirilor pe parcelele de la nr. 19-25, pe lungime de front de cca 100 m. Regimul de înălțime propus pentru hotel (nr 21-25), 2S+D+P+2E+2M, se stabilește în corelare cu cel al construcțiilor existente în

vecinătate, în baza avizului Direcției monumentelor istorice din Ministerul Culturii și Cultelor, avînd ca reper cota de cornișă, respectiv +12,70 m. Nivelele subterane au destinația de parking auto, dar și spații anexe, sală de conferințe etc. Parterul va fi rezolvat cu închideri transparente, care să ofere maximă vizibilitate spre zidul cetății existent în spate. Amplasarea se face în mod specific zonei, pe front continuu, cu parterul retras la min. 2 m. (cedat circulației publice) și cu realizarea unei curți interioare amenajate ambiental. Accesul la hotel și anexele sale nu va deranja traficul auto, fiind rezolvat prin gang și lift auto. Pe întreg frontul studiat, spațiul curților va fi privat, cu acces public controlat, iar fațadele nordice vor fi tratate în mod corespunzător situării în vecinătatea zidului cetății, pentru care se dorește maximă vizibilitate. La faza de autorizare, imaginea construcției și încadrarea între construcțiile existente va fi avizată de Comisia monumentelor istorice.

Ocuparea terenului: P.O.T. max. = 70% și C.U.T. max. = 3.5.

Se stabilește perioada de valabilitate a documentației până la aprobarea noului P.U.G.

Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 177949/692 din 17.09.2009.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism și dezvoltare urbană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adrian Popa



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Tărmure

Nr. 210 din 25 mai 2010

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

ROMANIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Calea Moșilor nr.3, Telefon 59 60 30/fax 59 25 66

Nr. 177949/43/17.09.2009

Către

RODEAN DUMITRU

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de 17.09.2009
Analizând documentația tehnică prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile
Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Acordă pentru lucrarea: PUZ, PUD str Avram Iancu nr 19-21-23-25, dotare hoteliară
AVIZ

Se avizează documentația PUZ, PUD str Avram Iancu nr 19-21-23 în scopul stabilirii
reglementărilor urbanistice necesare organizării, amenajării și construirii unei dotări hoteliere cu
2S+D+P+2E+2M, pe teren proprietate particulară de 2658mp.

Teritoriul studiat este situat pe frontul nordic al străzii, între intersecțiile cu str Unghiaș și
Kovacs Dezso, pe suprafața de 8284mp., încadrat conf. PUG în UTR=CP1a subzona centrală suprapusă
peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate.

Prin PUZ se nuanțează încadrarea funcțională, stabilind o subzonă de intervenție UTR=CP5 în
care se fac extinderi și conversii ale funcțiilor din clădirile actuale, reconstruiri, introducerea de noi
funcțiuni compatibile cu prestigiul zonei centrale. Indicii urbanistici POT max=70%, CUTmax=3.5
Pe restul frontului se menține încadrarea UTR=CP1a. Indicii urbanistici conf PUG sunt POT max=40%,
CUT max=0.8. Prin regulamentul anexat precizează elementele de amplasare și conformare ale clădirilor

Prin PUD se detaliază amplasarea clădirilor pe parcelele de la nr 19-25, pe lungime de front de
cca 100m. Regimul de înălțime propus pentru hotel (nr 21-25), 2S+D+P+2E+2M, se stabilește în corelare
cu cel construcțiilor existente în vecinătate, în baza avizului Comisiei monumentelor istorice, având ca
reper cotele de cornișă resp +12,70m Nivelele subterane au destinația de parking auto, dar și spații anexate,
sală de conferințe etc. Parterul va fi rezolvat cu închideri transparente, care să ofere maxima vizibilitate
spre zidul cetății existent în spate. Amplasarea se face în mod specific zonei, pe front continuu, cu parterul
retras la min 2m – cedat circulației publice- și cu realizarea unei curți interioare amenajate ambiental.
Accesul la hotel și anexele sale nu va deranja traficul auto, fiind rezolvat prin gang și lift auto.
Pe întreg frontul studiat spațiul curților va fi privat, cu acces public controlat, iar fațadele nordice vor fi
tratate în mod corespunzător situației în vecinătatea zidului cetății, pentru care se dorește maxima
vizibilitate. La faza de autorizare rezolvarea fațadelor va fi avizată de Comisia monumentelor istorice.

Ocuparea terenului : POT max= 70%, CUTmax=3.5

Beneficiarul lucrării: RODEAN DUMITRU

Certificat de Urbanism nr:

Avizul de oportunitate pentru întocmire PUZ a fost aprobat cu HCL nr



ARHITECT ȘEF
ING. LIGIA SUBTIRICA

DIRECTOR URBANISM
CORINA CIUBAN

SECRETARIAT
Arh. DOINA ZAHARJA
Ing. DOINA TRIPON

Achitat taxa de 10 lei conform chitanței nr. 3374/05 din 02.10.2009
3 ex. DZ

NOTA: În vederea aprobării PUZ și PUD în Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cererea și documentația vor fi însoțite de
avizele și acordurile prevăzute de legislație:

- gestionarii rețelelor edilitare: SC "Fetex", SC ELECTRICA SA, SC E.ON GAZ, ROMELECOM SA
- Agenția de Sănătate Publică a Județului Cluj,
- Agenția Națională de Cadastru, Geodezie și Publicitate Imobiliară
- Serviciul de siguranță circulației
- Direcția Județeană de Cultură, Cultură și Patrimoniu național -Comisia monumentelor istorice
- Consiliul Județean Cluj
- Documentația pe suport informatic (CD), Anunț de înscriere și consultarea populației pentru studiu de urbanism

Extras CF actual

Regulament P.U.Z

...

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 3968 / 276 / 17.05.2010

AVIZ nr. 8
Din 14.05.2010



Denumirea documentației: P.U.Z. – P.U.D. Strada AVRAM IANCU nr. 19-21-23-25
Localizare: Cluj - Napoca

Categoria documentației: Plan Urbanistic de Zona, Plan Urbanistic de Detaliu
Beneficiar: RODEAN DUMITRU

Proiectant: S.C. ARCHITECT SERVICE S.R.L.

În cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din data de 14.05.2010 s-a analizat și discutat documentația aferentă lucrării de mai sus.

Conținutul proiectului:

Proiectul a fost întocmit în conformitate cu Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zona și al planului urbanistic de detaliu, conținând următoarele:

- Piese scrise: - memoriu general
- regulament locale de urbanism
- avize

- Piese desenate:
- încadrare în PUG
- reglementări urbanistice PUZ și PUD
- secțiune transversală
- propunere – desfasurări

Constatări:

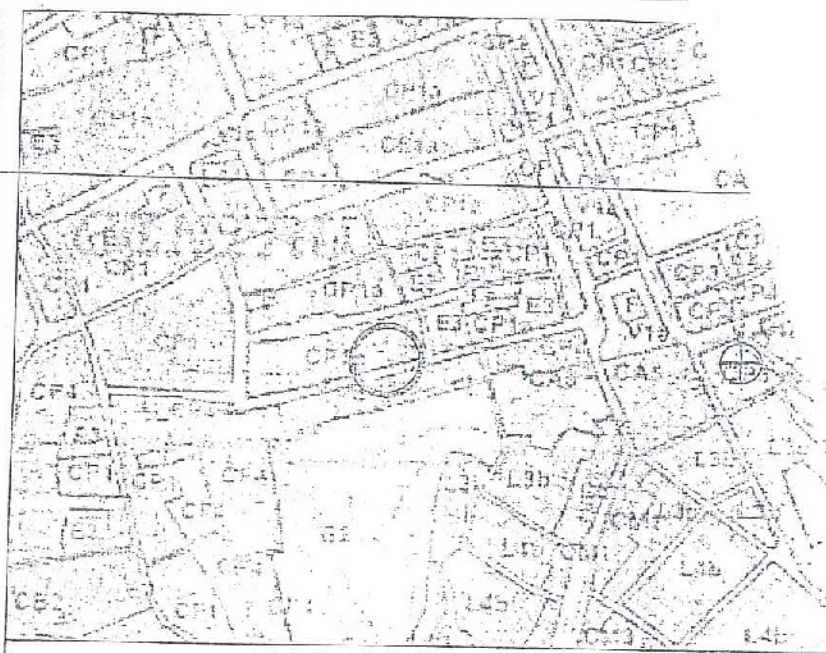
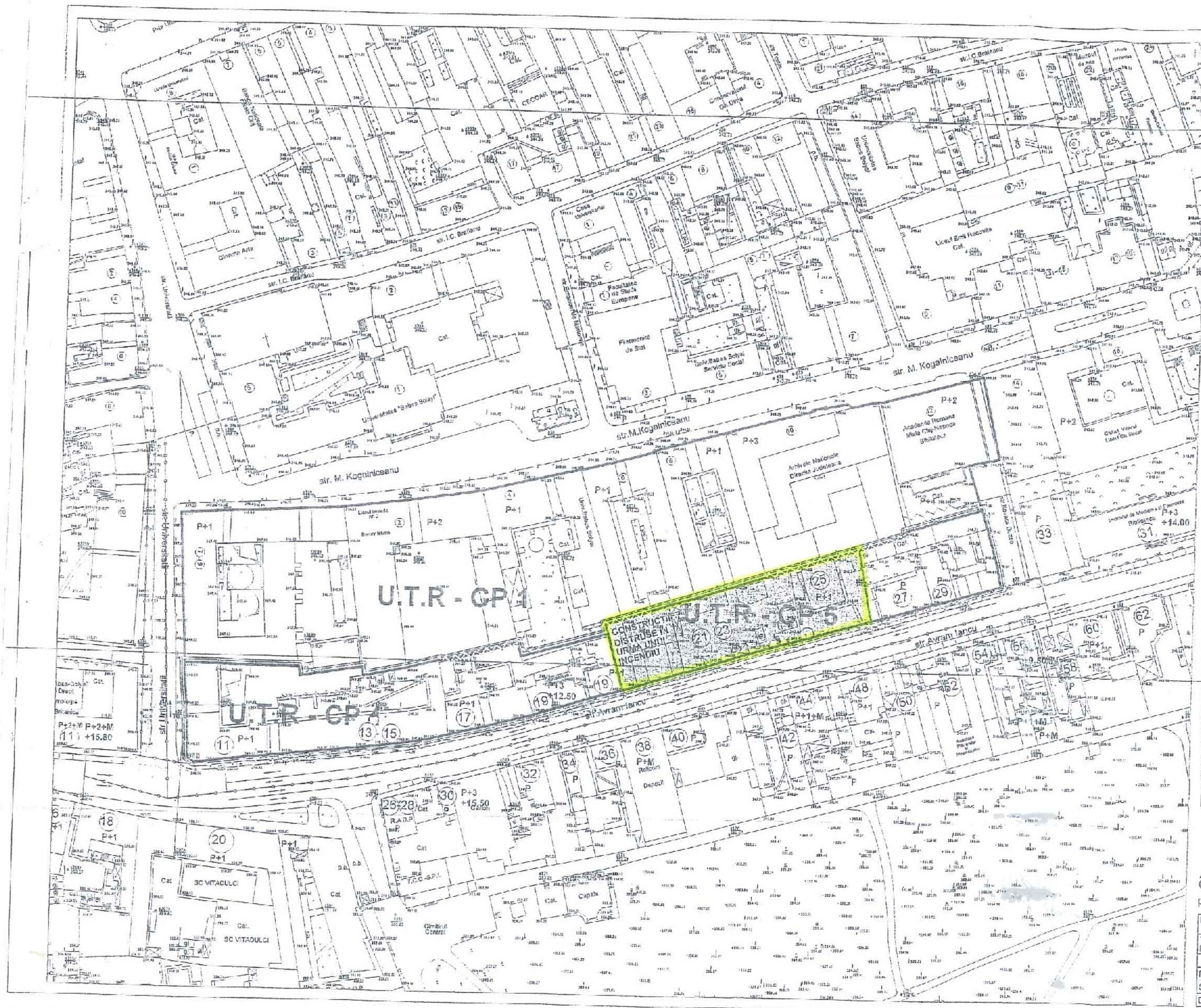
Documentația are ca obiectiv reîncadrarea funcțională a parcelelor situate pe strada Avram Iancu 19-25 din CPl a subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate, în CP5 în care se fac extinderi și conversii ale funcțiunilor din clădirile actuale, introducerea de noi funcțiuni, compatibile cu prestigiul zonei centrale.

Pe parcelele din strada Avram Iancu nr. 21-25 se dorește edificarea unui hotel 2S+D+P+2E+2M. Parterul va avea închideri transparente pentru vizibilitate către vechiul zid al cetății, existent pe latura de nord, iar învelitoarea va fi din ceramică.

Indicatorii urbanistici: POT_{max}=70%, CUT_{max}=3,5

- Documentația se avizează cu următoarele condiții:
- stabilizarea zonei studiate (în perimetrul vechiului zid al cetății) înainte de începerea oricărui săpături, alegând soluția de rezistență prin intermediul pilonilor forati și nu batuti și de asemenea, fără ancoraje laterale;
 - retragerea ultimului nivel, cu terasă, cu 2 m, pe latura nordică;
 - respectarea prevederilor legale cu privire la solicitarea descărcării de sarcină istorică, înainte de începerea forajelor
 - asigurarea procentului de spații verzi, menținându-se pe cât posibil, castanii din zonă.

p. Secretar Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
GEORGETA FLOCA

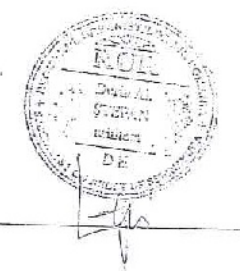


PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.
Scara 1/ 10000

Legenda: Zona studiata

LEGENDA

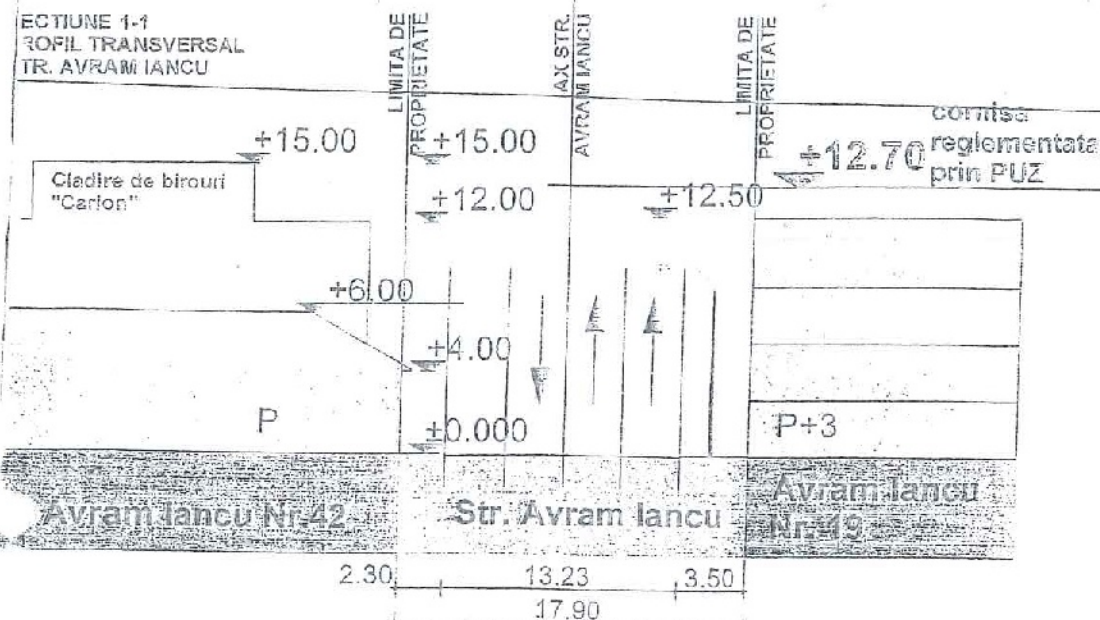
- Limita zonei in studiu
- Limita UTR
- UTR - CP5 - Zona de interventie
- retea electrica
- retea apa
- retea canalizare
- retea gaze
- Fragmente din Zidul incintei medievale



architect service
proiectant general

Denumire lucrare	P.U.Z. str. Avram Iancu, Cluj-Napoca	DATA: ZZ / LL / AA 01 / 09 / 09	CONTRACT NR. 0909.13
TITLUL PLANSEI	RETELE	PROIECT NR. 0909.13	COD PLANSA
PROIECTAT	arh. Dorin Stefan	FAZA: PUZ / PUD	A 03
SCF PROIECT	arh. Constantin Clurea	SCARA: 1:1000	
DESENAT	arh. Gabriel Constantin		

SECTIUNE 1-1
PROFIL TRANSVERSAL
STR. AVRAM IANCU



BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	Denumire suprafețe calculate	EXISTENT	
		mp	%
1	Funcțiuni terțiare în mixaj cu locuințe	2463.00	29.61
2	Funcțiuni terțiare	1395.00	16.84
3	Locuamant	1850.00	19.92
4	Locuire colectivă și semicollectivă	1564.00	18.78
5	Teren viran	1232.00	14.85
	TOTAL	8264.00	100

INDICATORI TEHNICI

U.T.R. - CP 5 (propus)

P.O.T. max = 70 %

C.U.T. max = 3.50

H. cornisa max = 12.70 m

H. coama max = 21.00



PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.
Scara 1/ 10000

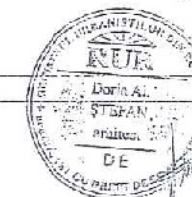
Legenda: Zona studiata



LEGENDA

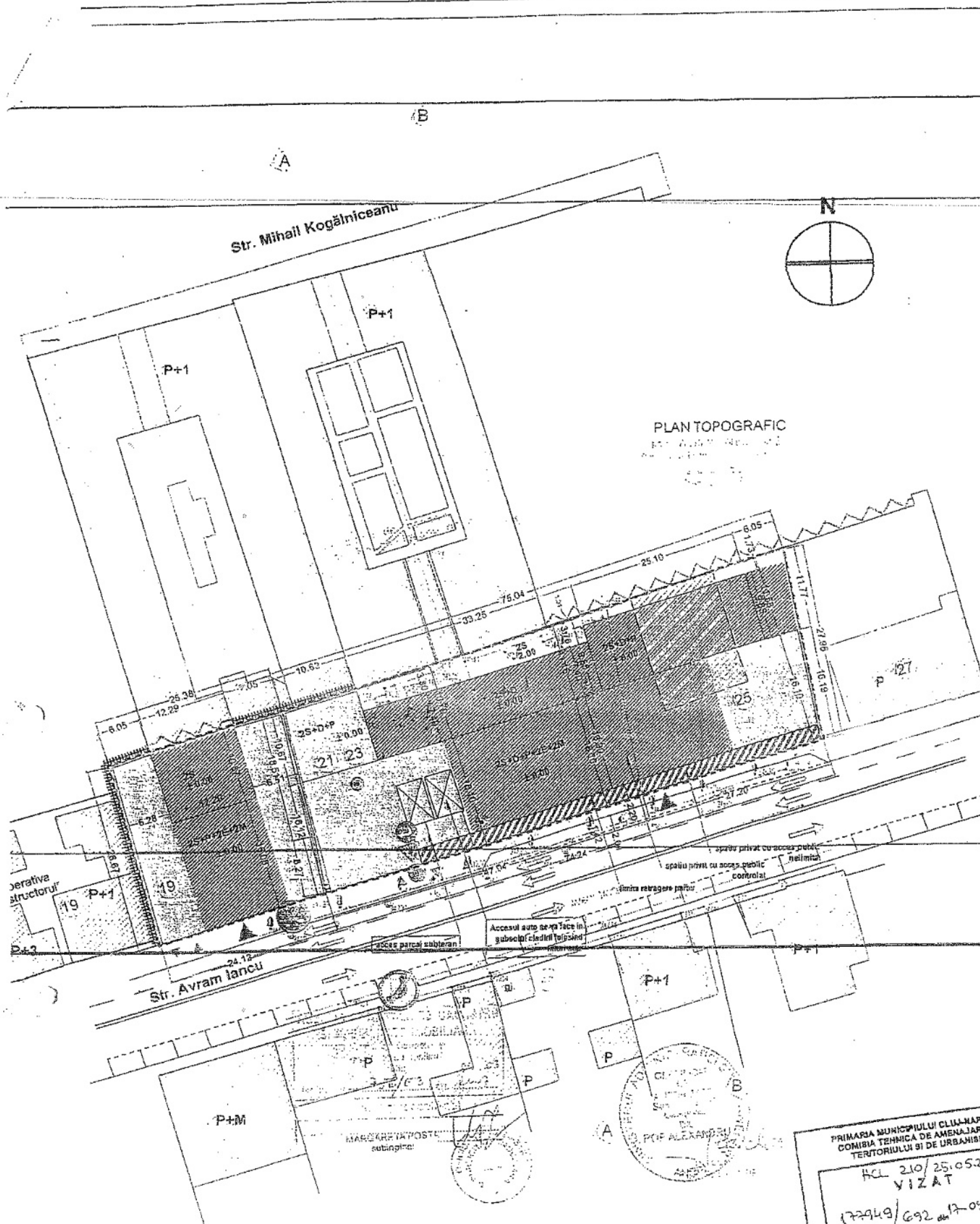
- Limita zonei în studiu
- Limita UTR
- Construcții existente
- UTR - CP 5 - Zona de intervenție
- Fragmente din Zidul incintei medievale
- Edificare pe amănunt

Secțiune

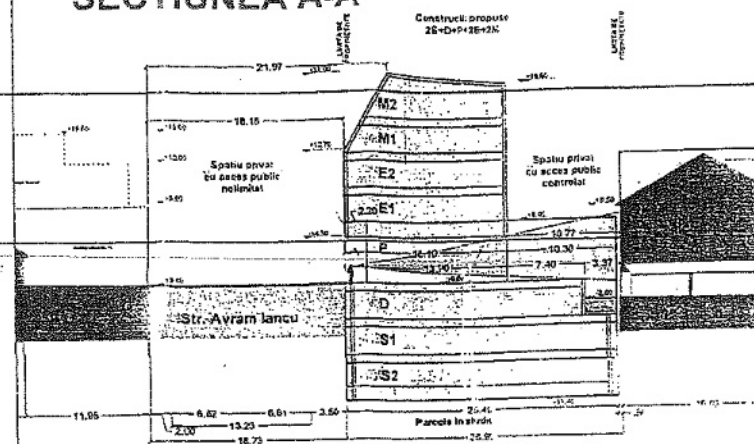


architect service
proiectant general

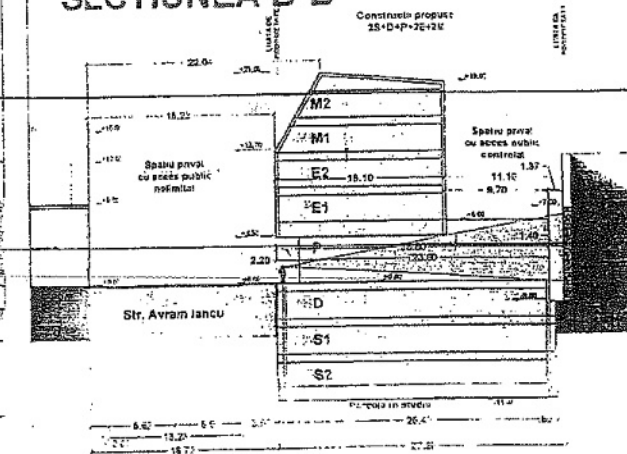
Denumire lucrare	P.U.Z. str. Avram Iancu, Cluj-Napoca	DATA:	CONTRACT NR.
TITLUL PLANȘII	REGLEMENTARI URBANISTICE	01/09/09	0908_13
PROIECTAT	arh. Doru Stăniș	FAZA:	PROIECT NR.
SEF PROIECT	arh. Constantin Ciures	PUZ / PUD	0908_12
DESENAT	arh. Gabriel Constantin	SCARA:	COD PLANȘA
		1:2000	A 04



SECȚIUNEA A-A



SECȚIUNEA B-B



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara 1/5000

Legenda: Zona studiată

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	EXISTENTE	PROPUSE
1	CONSTRUCȚII	339.00	1499.00
2	TERCULATE	0.00	200.00
3	SEPARAT VERZI AMENAJATE	0.00	181.00
	TOTAL	339.00	2880.00

LEGENDA

- Limita zonei în studiu
- Limita de proprietate
- Construcții existente
- Construcții propuse spre demolare
- Construcții propuse
- Fragmente din Zidul cetății
- Calcare
- Spatiu privat cu acces public neînchis
- Spatiu privat cu acces public controlat
- Circulații pietonale publice
- Circulații auto (carosabil)
- Acces pietonal
- Acces auto
- Acces serviciu
- Secțiune
- Sondaj geotehnic executat

Amplasare imobil multifuncțional: hotel, centru cultural, amenajări, anexe în str. Avram Iancu nr. 19-21-23-25, Cluj-Napoca

SUPRAFAȚA TERENULUI

Suprafața teren nr. 21-23-25 = 1988.00 mp.
Suprafața teren nr. 19 = 670.00 mp.

ARIE CONSTRUITĂ		ARIE DESFĂȘURATĂ	
nr.	A.C. existentă = 339.00 mp.	A.C.D. existentă = 851.00 mp.	
21-23-25	A.C. propusă = 1390.00 mp.	A.C.D. suprațeran propusă = 6000.00 mp.	
		A.C.D. totală propusă = 11730.00 mp.	
nr.	A.C. existentă = 00.00 mp.	A.C.D. existentă = 00.00 mp.	
19	A.C. propusă = 470.00 mp.	A.C.D. suprațeran propusă = 2345.00 mp.	

REGIM DE ÎNĂLȚIME

REGIM DE ÎNĂLȚIME EXISTENT = D+P+E
REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ - H. MAX. a coșului pentru 25+D+P+2E+2M=12.70 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ - H. MAX. a coșului pentru 25+D+P+2E+2M=21.00 m

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. existent = 17 %
P.O.T. propus = 70.00 %

C.U.T. existent = 0.43
C.U.T. propus = 3.50

architect service
proiectent general

Denumire lucrare	P.U.D. str. Avram Iancu nr.19-21-23-25, Cluj-Napoca	DATA: ZZ LL AA	CONTRACT NR. 0909.13
TITLUL PLANSEI	REGLEMENTARI URBANISTICE	01 09 09	PROIECT NR. 0909.13
		FAZA: P.U.D.	COD PLANSA
PROIECTAT	arh. Dorin Stefan		A 04
SEF PROIECT	arh. Constantin Ciurea	SCARA: 1:500	
DESENAT	arh. Gabriel Constantin		

A 04a

