

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.D. – construire imobil mixt S+D+P+E+2R,
Calea Turzii nr. 72

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – construire imobil mixt S+D+P+E+2R, Calea Turzii nr. 72 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 157150/1/12.03.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 157251 din 12.03.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt S+D+P+E+2R, Calea Turzii nr. 72, beneficiară: S.C. Gela Com S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 936 din 27.09.2019, Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 656/Z/2.08.2018 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt S+D+P+E+2R, Calea Turzii nr. 72, beneficiară: S.C. Gela Com S.R.L., nr. cad. 265411.

Prin P.U.D. se propune desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime de S+D+P+E+2R.

- *amplasarea construcției pe parcelă:* clădirea e amplasată în retragere de 3 m față de aliniament, parterul și etajele imobilului fiind la o distanță de min. 4.5 m față de limita vestică și min. 4.9 m față de limita sudică;

- *circulațiile și accesele:* str. Gheorghe Pop de Băsești. Nu se va închide aliniamentul spre spațiul public;

- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia. Prin grija și cheltuiala investitorului va fi realizat trotuarul adiacent frontului la stradă, iar în zona accesului auto bordura va fi teșită.

Punctul gospodăresc va fi de tip îngropat pe patru fracții.

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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de **SC Gela Com SRL**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii nr. 72, înregistrată la nr. **360641/43/2019**, 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. **936** **AVIZ** din **27 09 2019**

pentru **P.U.D. – construire imobil mixt S+D+P+E+2R**

generat de imobilul cu nr. cad. 265411

Inițiator: **SC Gela Com SRL**,

Proiectant: S.C. Planwerk Arhitectură și Urbanism S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Eugen E. Pănescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 480 mp este delimitată la nord de str. George Pop de Băsești, la est de Calea Turzii și la sud și vest de limite cadastrale.

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:** Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și redezvoltată fragmentar în ultimii douăzeci de ani.

- **regim de construire:** deschis

- **înălțimea maximă admisă:** Înălțimea maximă admisă a clădirilor 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: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.0 Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,4

- **retragere minimă față de aliniament:** Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). (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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală

- **retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară:** Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. 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 PUZCP 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 minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune desființarea fondului construit existent pe parcela cu nr. cad. 265411 și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime de S+D+P+E+2R.

- *amplasarea construcției pe parcelă:* clădirea e amplasată în retragere de 3m față de aliniament, parterul și etajele imobilului fiind la o distanță de min. 4.5 m față de limita vestică și min. 4. 9m față de limita sudică;
- *circulații și accese:* din str. George Pop de Băsești. Nu se va închide aliniamentul spre spațiul public;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2019 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. 2713 din 03.07.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3364886 din 01.11.19
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 01.11.19...

BILANȚ TERITORIAL

Situația existentă	Situația propusă	Observații
Suprafața parcelei de referință	480 mp	480 mp conform CF 265411
Aria construită	168 mp*	240 mp** valoare maximă propusă
Suprafața desfășurată	216 mp*	1100 mp** valoare maximă propusă
Spații verzi pe sol natural	0 mp	144 mp 30% din suprafața parcelei, cf. PUG/RLU
Arbori	0 buc.	4 buc.
POT	35.00 %	50.00 % maxim admis cf. PUG/RLU - 60%
CUT	0.45	2,3 maxim admis cf. PUG/RLU - 2,4

Data:
Semnatura:
Stampila BCPI

Nr. cad. 314097
str. Crângului 1
Suprafața 569 mp
Proprietar: Katona Kinga
Domiciliul: str. Crângului 1, Cluj-Napoca

585520

Construcția C1 - este înscrisă în cartea funciara
Sistem de proiectare: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagră 1975
Executant: Golgotiu Tiberiu
Aut. seria PD-CJ-F, nr. 0080
Data: Mai 2016

PLAN TOPOGRAFIC

Intravilan
scara 1:200

Adresa imobilului: Cluj Napoca, Calea Turzii, nr. 72, jud. Cluj, UAT Cluj Napoca
C.F. nr. 265411 Cluj Napoca;
Nr. cad. 265411;

Recepțional
Marina Elena Găină
Șef Birou

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
7	585548.468	393002.011	13.753
6	585535.390	392997.754	11.997
5	585523.431	392996.798	10.056
4	585513.464	392995.460	0.185
17	585513.281	392995.436	21.950
18	585517.915	393016.891	24.744
19	585541.953	393011.022	11.120

S(1Cc)=480.03mp P=93.805m

LEGENDĂ

- limită de proprietate
- limită UTR conf. PUG Cluj-Napoca 2014
- limită garaj subteran
- împrejmuire
- construcții propuse spre autorizare
- construcții existente (vecini)
- spații verzi amenajate pe sol natural (30% din parcelă)
- spații verzi amenajate peste subsol
- circulații pietonale
- circulații carosabile
- platformă lift auto
- terase circulabile
- mobiliu exterior
- acces pietonal/ acces auto pe parcelă
- acces în clădire
- arbori propuși

© Acest document este proprietatea firmei s.c. planwerk arhitectură și urbanism s.r.l. și nu poate fi folosit transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele în original.

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE ȘI SERVICII

Calea Turzii nr. 72 Cluj-Napoca, CLUJ

BENEFICIAR:

SC GELA COM SRL

Calea Turzii nr. 72 Cluj-Napoca, CLUJ
C.U.I. RO3479928

ELABORATOR:

S.C. PLANWERK ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

str. Georges Clemenceau, nr. 3, 400021, Cluj-Napoca
0264/439488, office@planwerkcluj.org
C.U.I. RO36729230

arh. Tiberiu Ciolacu
arh. Ana Maria Cosma
Dipl. Ing. Arch. Benjamin Kohl
arh. Eugen Pănescu

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE:

structuri portante, rețele edilitare și instalații
S.C. PRODECO ARHITECTURĂ ȘI INGINERIE S.R.L.
Dream, build, live

str. Alba Iulia, nr. 14B, Cluj-Napoca
0742.620.253, office@prodeco.org.ro
șef proiect structuri: ing. Rareș Oargă
șef proiect instalații: ing. Bogdan Pinte

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI URBANISM

HEL nr. 154 din 23.03.2020
VIZAT

Aviz nr. 936 din 27.09.2019

SECRETAR

Planșa / Nr.: **REGLEMENTĂRI / MOBILARE** PUD:
URBANISTICĂ
Faza proiect: **PUD**

Nr. proiect: A11CJ
Nr. contract: A11CJ
Data: aprilie 2019
Scara: 1:200

P.U.D. – Construire imobil mixt S+D+P+E+2R
Calea Turzii nr. 72
Nr. 55013/30.01.2020
(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. GELA COM S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. PLANWERK ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 360641/12.07.2019

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 mixt S+D+P+E+2R – Calea Turzii nr. 72**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2713/03.07.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 936/27.09.2019**

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. 360641/12.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.08.2018

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:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 19.06.2019 și 23.08.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 27.07.2018

Dezbaterile publice au avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 19.06.2019 - ora 14 și 23.08.2019 - ora 9.

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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 19.06.2019 - ora 14 și 23.08.2019 - ora 9.

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 :

- Katona Kinga – str. Crângului nr. 1
- Hulea Marian – str. Mikszath Kalman nr. 24

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism au avut loc în datele de : 19.06.2019 - ora 14 și 23.08.2019 - ora 9.

La dezbaterile din 19.06.2019 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.

La dezbaterile din 23.08.2019 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.

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**