

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt, S+P+3E+Er - str. Paris nr. 22

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+3E+Er - str. Paris nr. 22 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 617728/1/28.06.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 617895/433/28.06.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+3E+Er - str. Paris nr. 22, beneficiară : S.C. B&B Imobil Trade S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 48 din 21.03.2023, Avizul C.Z.M.I. nr. 229/U/14.04.2022, 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 mixt, S+P+3E+Er - str. Paris nr. 22, beneficiară: S.C. B&B Imobil Trade S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 301057 și se propune construirea unui imobil mixt (funcțiuni terțiare/birouri și locuințe), cu regim de înălțime de S+P+3E+Er.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament, cu curte de lumină pe latura sudică;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 11 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Paris, acces auto semaforizat;
- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent P.U.G.; accesul auto la subsol se realizează mecanizat, prin ascensor auto, în incintă amenajându-se un loc de așteptare;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Paris.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Paris, conform planșei „Reglementări P.U.D.”, 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 imobilului, suprafața dezmembrată cu trotuarul existent (pe tronsonul adiacent P.U.D.) vor fi refăcute integral cu asfalt.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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 Tareea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Rosca

Ca urmare a cererii adresate de S.C. B2B Imobil Trade S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. G-ral Traian Moșoiu, nr. 50, ap. 2 înregistrată cu nr. 609332/433/2022, 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. 48 din 21.03.2023

pentru P.U.D. – construire imobil mixt, S+P+3E+Er - str. Paris nr. 22

generat de imobilul cu nr. cad. 301057

Inițiator: S.C. B2B Imobil Trade S.R.L.

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 489 mp situată pe frontul estic al străzii Paris, la nr. 22, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și sudică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 301057-C1) propus spre desființare.

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

U.T.R. ZCP_M1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

– funcțiune predominantă: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redevelopată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea;

– regim de construire: zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice;

– înălțimea maximă admisă: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m). (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+4;

– indici urbanistici: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcage colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80%;

– Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

– retragere față de aliniament: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis);

– retragerea 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 curți 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, identificate ca atare prin studiul istoric;

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m, peste spațiul public, iar 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;

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice;

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 301057, pe care există fond construit (nr. cad. 301057-C1) propus pentru desființare și se propune construirea unui imobil mixt (funcțiuni terțiare / birouri și locuințe) cu regim de înălțime de S+P+3E+Er.

Documentația reglementează:

- amplasarea față de limitele laterale: pe limitele de proprietate, pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament, cu curte de lumină pe latura sudică;
- retragere față de limita posterioară – min. 11 m;
- circulații și accese: din str. Paris, acces auto semaforizat;
- staționarea autovehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent PUG; Accesul auto la subsol se realizează mecanizat prin ascensor auto, în incintă amenajându-se un loc de așteptare;
- echiparea tehnico-edilă: completă pe strada Paris.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. În urma sesiunii C.T.A.T.U. din data de 19.12.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Paris, conform planșei „Reglementări PUD”, 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 imobilului, suprafața dezmembrată cu trotuarul existent (pe tronsonul adiacent PUD) se vor reface integral cu asfalt.

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 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.

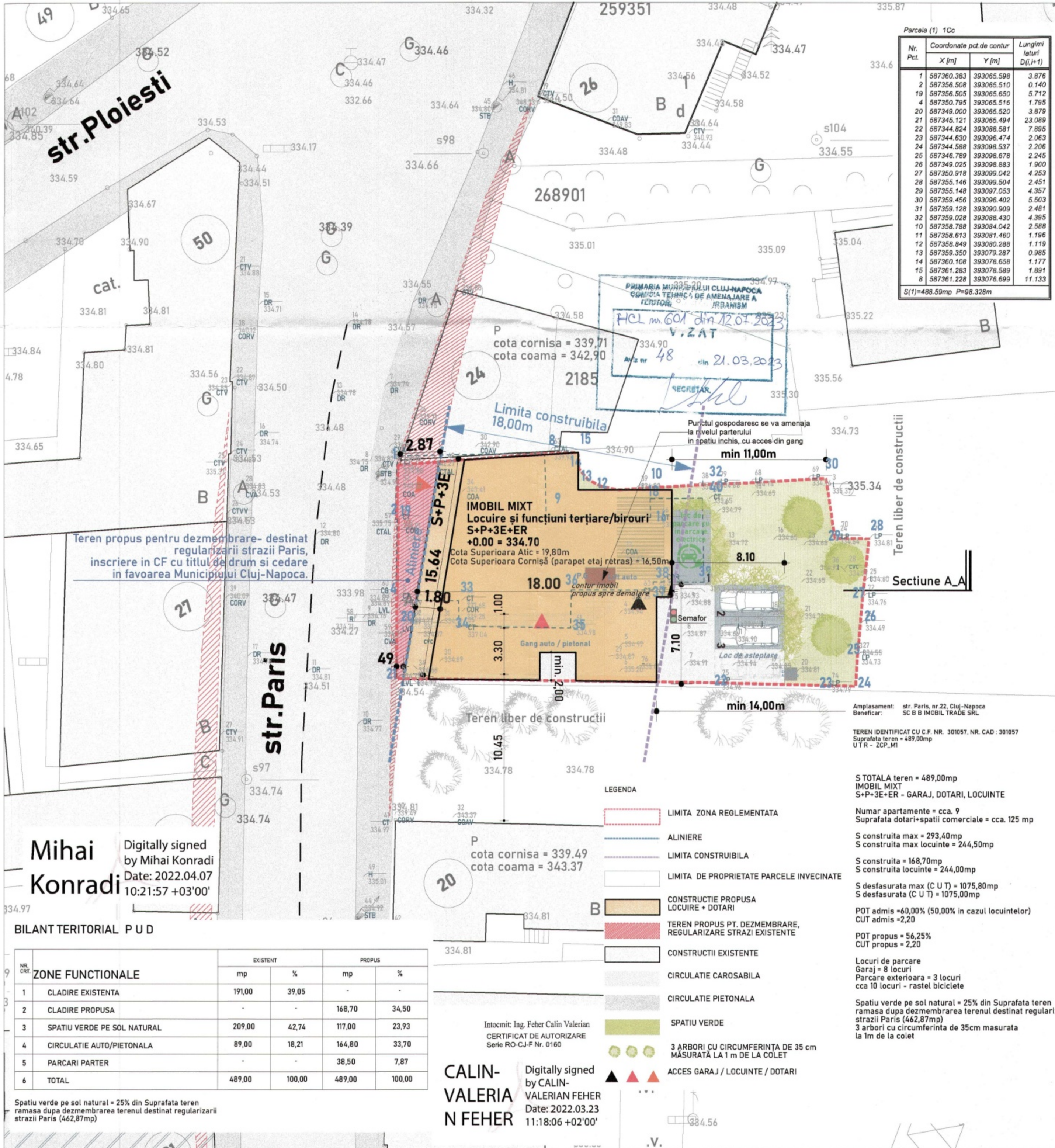
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2148 din 12.07.2021, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
Daniel POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., inspector Adina Birjac

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



P U D IMOBIL MIXT - STR. PARIS

SEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Ioana Chira

Arh. Ioana Chira

scara 1:200

iun. 2022

arh. SORIN SCRIPCARIU

S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Str. Calea Motilor, nr. 100A

400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261

CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

P U D IMOBIL MIXT, GARAJ SUBTERAN, LOCUINTE SI DOTARI

S+P+3E+ER

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Paris, nr. 22

Beneficiar: SC B B IMOBIL TRADE SRL

571/2022

REGLEMENTARI P U D

3

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. B & B IMOBIL TRADE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 609332/01.07.2022

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 imobil mixt S+P+3E+Er – str. Paris nr. 22

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

- **Certificat de urbanism nr. 2148/12.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 48/21.03.2023**

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. 609332/01.07.2022

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 19.12.2022

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 30.06.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.12.2022 - ora 15

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimitărilor 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 dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.12.2022 - ora 15

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 :

- Minea Irina Iuliana
- Anca Sanda Crina -
- Parohia Reformată nr. II

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 19.12.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Diana Holircă.

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 Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan