

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire hală depozitare (corp C3), str. Plevnei nr. 83

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire hală depozitare (corp C3), str. Plevnei nr. 83 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 293533/1/23.02.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 293622/433/23.02.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire hală depozitare (corp C3), str. Plevnei nr. 83, beneficiari: Tămaș Gheorghe și Tămaș Ildiko;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 168 din 16.10.2023, 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 hală depozitare (corp C3), regim de înălțime parter, str. Plevnei nr. 83, beneficiari: Tămaș Gheorghe și Tămaș Ildiko, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 329163.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 329163, pe care există fond construit (*corp C1 – hală, Parter, corp C2 – sediu firmă și locuință, D+P+E+M*) și se propune construirea unui corp nou (corp C3), cu regim de înălțime parter, având funcțiunea de hală de depozitare, dispus în partea posterioară a parcelei, alipit pe latura sudică de corpul C1.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală vestică*: minim 1,6 m;
- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 27 m;
- *circulațiile și accesele*: din strada Plevnei;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Plevnei, înscrisă în CF nr. 329164, va fi adusă la strat de uzură (asfalt), până la recepția construcției.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Tămaș Gheorghe și Tămaș Ildiko** cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 625820/433 din 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. 168 din 16.10.2023

pentru **P.U.D. - Construire hală depozitare P (corp C3), str. Plevnei nr. 83**

generat de imobilul cu nr. cad. 329163,

Inițiator: Tămaș Gheorghe, Tămaș Ildiko

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 2853 mp, situată pe frontul nordic al străzii Plevnei, la nr. 83, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și culoarul Someșului Mic în partea de nord. Pe teren există fond construit (corp C1 – nr. Cad. 329163-C1 și corp C2 – nr. Cad. 329163-C2) care se menține.

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

Conform PUG, imobilul cu nr. Cad. 329163 este încadrat preponderent în UTR RrEm și o suprafață neglijabilă în UTR Ve și UTR Em. Construcția propusă este strict în UTR RrEm.

UTR RrEm - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros

-*funcțiune predominantă*: Spații urbane destinate activităților economice de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros.

-*regim de construire*: (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație; (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu), pe străzile secundare, cu două benzi de circulație.

-*înălțimea maximă admisă*: În lungul arterelor majore de circulație, cu regim de construire închis (front continuu) clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, cu regim de construire deschis (front discontinuu), înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maximum 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R;

-*indicii urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 1,2;

-*retragerea față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație.

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

-retragerea față de limitele laterale și posterioară: Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 3 m.

Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În ambele situații retragerea clădirilor 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.

II. Prevederi P.U.D propuse:

Prin P.U.D. se studiază imobilul cu nr. cad. 329163, pe care există fond construit (*corp C1 –hală P, corp C2 – sediul firmă și locuință, D+P+E+M*) și se propune construirea unui corp nou (C3), cu regim de înălțime P, având funcțiunea de hală depozitare, dispus în partea posterioară a parcelei, alipit pe latura sudică de corpul C1.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală vestică:* minim 1,6 m;
- *amplasarea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară :* minim 27m;
- *circulații și accese:* din strada Plevnei;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.09.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Plevnei, înscrisă în CF nr. 329164, va fi adusă la strat de uzură (asfalt), până la recepția construcției.

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.

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. 188 din 10.02.2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red., 3 ex., consilier Diana Mădălina Șoș

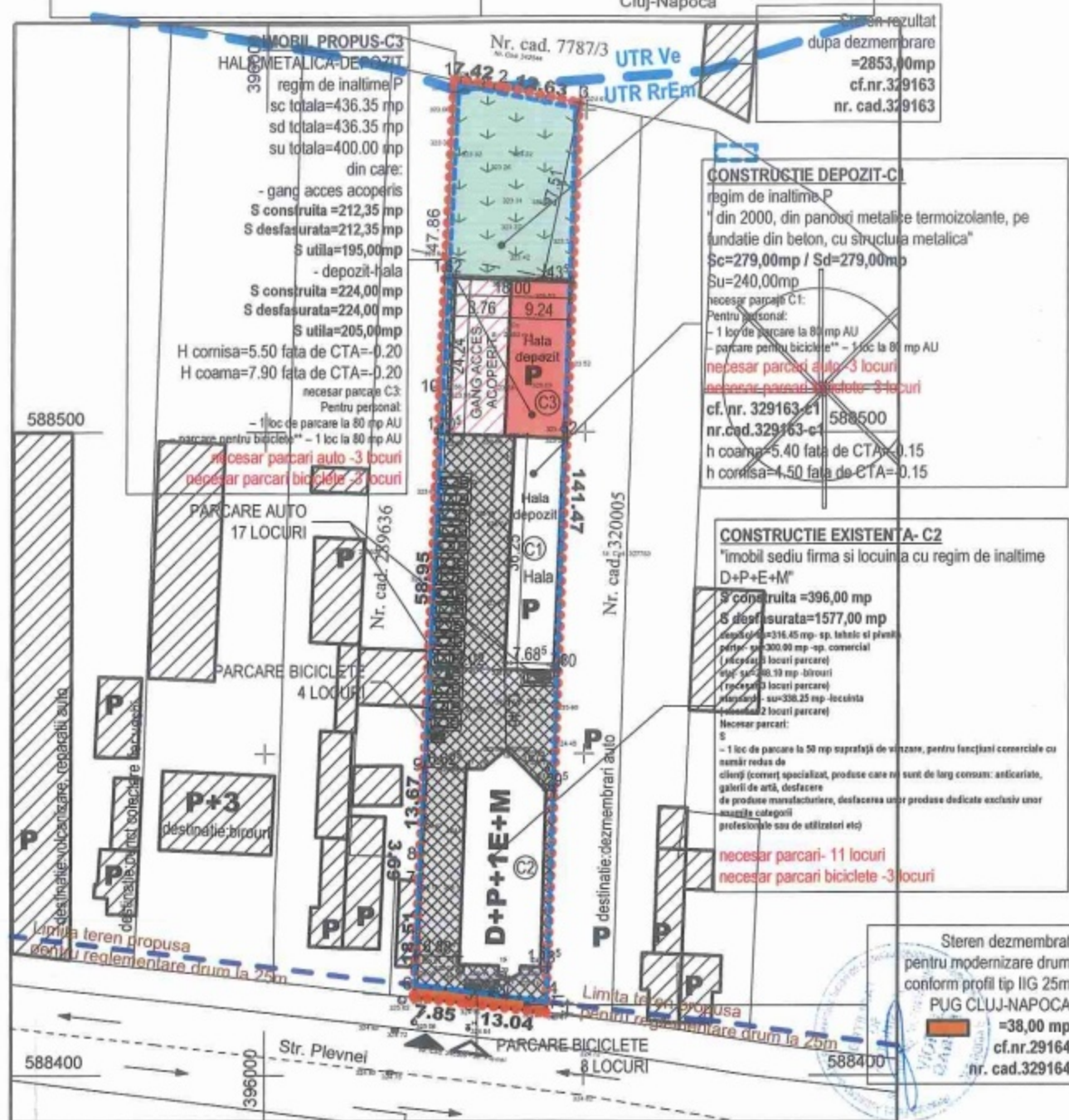
Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1: 1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
	2891 mp.	Cluj-Napoca
Cartea Funciara nr.		Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
		Cluj-Napoca



A. Date referitoare la teren				
Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni	
1	2	3	5	
1	A	2891	Teren partial imrejmuit cu gard de metal si plasa.	
Total		2891		
B. Date referitoare la constructii				
Cod. Constructie	Destinatie	Suprafata construita la data	Mentiuni	
		2023.04.07		
		08:52:17 +03:00		
Total				

Suprafata totala masurata = 2891 mp
Suprafata din act = 2891 mp



LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE PRIVATA STUDIATA
S teren studiat: 2853,00 mp
cf. nr. 329163
nr. cad. 329163
proprietate privata
TAMAS GHEORGHE
TAMAS ILDIKO
- CONSTRUCTII EXISTENTE INCINTA STUDIATA
- IMOBIL PROPUIS
- SPATII VERZI-GAZON
- ALEEI PIETONALE SI AUTO
- P.G. PUNCT GOSPODARESC

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

LIMITA PROPRIETATE PRIVATA STUDIATA

S teren initial studiat: 2891,00 mp
TAMAS GHEORGHE
TAMAS ILDIKO
din care:
-Steren rezultat dupa dezmembrare = 2853,00 mp
-Steren dezmembrat pentru modernizare drum conform profil tip IIG 25m PUG CLUJ-NAPOCA = 38,00 mp

SITUATI EXISTENTA

CONSTRUCTIE DEPOZIT- C1

regim de inaltime P
* din 2000, din panouri metalice termoizolante, pe fundatie din beton, cu structura metalica
=245,00mp
cf. nr. 329163-c1
nr. cad. 329163-c1
Sc=279,00mp / Sc=279,00mp
Su=240,00mp

CONSTRUCTIE EXISTENTA- C2

*imobil sediu firma si locuinta cu regim de inaltime D+P+E+M
S construita = 396,00 mp
S desfasurata = 1577,00 mp

sc TOTAL existenta = 675,00 mp
sd TOTAL existenta = 1856,00 mp

P.O.T. MAXIM = 40,00 %
C.U.T. MAXIM = 2,0

P.O.T. existent = 23,65%
C.U.T. existent = 0,65

-calculat la suprafata teren rezultat dupa dezmembrare 2853 mp

BILANT TERITORIAL	Proprietate privata		Proprietate privata	
	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S teren	2853,00	100%	2853,00	100%
S constructii	675,00	23,65%	1111,35	38,95%
S circulatii auto/pietonale	1046,00	72,68%	1091,15	38,25%
S spatii verzi	1132,00	39,67%	650,50	22,80%
S teren neamenajat	---	---	---	---

EXISTENT
NECESAR PARCARI AUTO- 14 LOCURI
PARCARI AUTO EXISTENTE- 14 LOCURI
NECESAR PARCARI BICICLETE- 6
PARCARI BICICLETE EXISTENTE-6

PROPUIS/REZULTAT
NECESAR PARCARI AUTO- 17 LOCURI
PARCARI AUTO PROPUSE/REZULTATE- 17 LOCURI
din care:
- existente auto-14
- propuse auto-3
NECESAR PARCARI BICICLETE- 9 LOCURI
PARCARI BICICLETE ASIGURATE- 12 LOCURI

Puncte pe contur 1 Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588554.699	396029.216	7.425
2	588553.588	396036.557	12.633
3	588551.041	396048.931	139.760
4	588411.360	396044.238	20.897
5	588414.058	396023.516	16.587
6	588430.632	396024.172	3.690
7	588434.319	396024.331	13.667
8	588447.973	396024.919	58.953
9	588506.880	396027.255	47.859

S=2853 m.p. P=321.47 m.

SITUATIE PROPUSA/REZULTATA

CONSTRUCTIE DEPOZIT-

CONSTRUCTIE EXISTENTA SE PASTREAZA NU SE MODIFICA

regim de inaltime P
* din 2000, din panouri metalice termoizolante, pe fundatie din beton, cu structura metalica
cf. nr. 329163-c1
nr. cad. 329163-c1
Sc=279,00mp / Sc=279,00mp
Su=240,00mp

CONSTRUCTIE EXISTENTA- C2

CONSTRUCTIE EXISTENTA SE PASTREAZA NU SE MODIFICA

*imobil sediu firma si locuinta cu regim de inaltime D+P+E+M
S construita = 396,00 mp
S desfasurata = 1577,00 mp
S utila = 1577,00 mp

HALA METALICA-DEPOZIT
regim de inaltime P

sc totala = 436.35 mp
sd totala = 436.35 mp

din care:
- gang acces acoperis
S construita = 211,35 mp
S desfasurata = 211,35 mp
S utila = 195,00mp
- depozit-hala
S construita = 225,00 mp
S desfasurata = 225,00 mp
S utila = 205,00mp

sc TOTAL propusa = 1111,35mp
sd TOTAL propusa = 2292,35 mp

P.O.T. propus = 39,04%
C.U.T. propus = 0,80
-calculat la suprafata teren rezultat dupa dezmembrare 2853 mp

P.O.T. propus = 38,95%
C.U.T. propus = 0,80
-calculat la suprafata teren alocat ur. P.R.E.m.
2846.38 mp

HCL nr. III din 4 martie 2024
V. ZAT
Aviz nr 168 din 16.10.2023

SECRETAR
702

	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat	
S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str.Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3; Cluj-Napoca				Beneficiar: TAMAS GHEORGHE TAMAS ILDIKO	PR.NR. 2023
Calitatea	Nume	Semnatura	Data: 2023	Titlu proiect: ELABORARE P.U.D PENTRU: CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE CORP C3 STRUCTURA METALICA str. Plevnei nr.83 loc. Cluj-Napoca jud.Cluj	Faza: AVIZE
Sef Proiect	Arh.Sonia Nicula				
Proiectat:	Arh.Sonia Nicula		Scara: 1 : 1000	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa A2
Desenat:	Arh,Sonia Nicula				

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** : TAMAS GHEORGHE și TAMAS ILDIKO
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 625820/03.07.2023

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 hală depozitare P (corp C3) – str. Plevnei nr. 83**

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

- **Certificat de urbanism nr. 188/10.02.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 168/16.10.2023**

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. 625820/03.07.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.07.2023

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 20.09.2023

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 13.07.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.09.2023 - ora 15

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 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 20.09.2023 - 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 :

- Albert Elisabeta –
- S.C. METAL DAN S.R.L. – str. Plevnei nr. 87
- Ceni Dan Emil –;

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 20.09.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Sonia Nicula.

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