

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil, S+P+2E, destinat
activităților economice de tip terțiar, str. Donath nr. 120A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil, S+P+2E, destinat activităților economice de tip terțiar, str. Donath nr. 120A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 630153/1/23.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 630215/23.12.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil, S+P+2E, destinat activităților economice de tip terțiar, str. Donath, nr. 120A;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 270 /24.09.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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. 2, 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, S+P+2E, destinat activităților economice de tip terțiar, str. Donath nr. 120A, beneficiari: BUDA IONEL MARIAN și BUDA GEORGETA DRAGA, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Donath nr. 120A cu nr. cad. 302337, pe care există fond construit, un corp de clădire – locuință, cu regim de înălțime P. Se propune desființarea imobilului existent cu nr. cad. 302337-C1 și construirea unui imobil destinat activităților economice de tip terțiar.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală estică:* min. 2 m;
- *amplasarea față de limita laterală vestică:* min. 4,50 m;
- *amplasarea față de limita posterioară:* min. 2 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Donath;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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
BIROUL STRATEGII URBANE

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 **BUDA IONEL MARIAN** cu domiciliu în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 340869/433 din 16.07.2020 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:

AVIZ
Nr. 270 din 24.09.2020

pentru **P.U.D. - construire imobil S+P+2E destinat activităților economice de tip terțiar, str. Donath nr. 120A**

generat de imobilul cu nr.cad. 302337,

Inițiator: **BUDA IONEL MARIAN**

Proiectant: **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 461 mp, situată pe frontul nordic al străzii Donath la nr. 120A, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică și vestică, iar în partea estică cu drum.

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

- **UTR Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar.**

- *funcțiune predominantă* : administrative- birouri, sedii companii, financiar- bancare, comerciale cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, sănătate;

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

- *regim de construire:* izolat

- *funcțiune admisă cu conditionari:* elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, garaje publice, activități de mică producție,

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Înălțimea maximă admisă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și /sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte.

- *indici urbanistici:* P.O.T max = 40 %, C.U.T max = 1,2

- *retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare* : Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai



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

mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe str. Donath nr.120A cu nr. Cad. 302337, pe care există fond construit, un corp de clădire – locuință, cu regim de înălțime P. Se propune desființarea imobilului existent cu nr. cad. 302337-C1 și construirea unui imobil destinat activităților economice de tip terțiar.

- *amplasarea față de limita laterală estică:* min. 2 m;
- *amplasarea față de limita laterală vestică:* min. 4,50 m;
- *amplasarea față de limita posterioară:* min. 2 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Donath;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul de locuri 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 29.06.2020. și a verificării completărilor în ședința operativă din 17.09.2020 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 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. 23 din 3.01.2019, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,

Arh. Daniel Pop

Red., 3 ex.arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4719684 din 29.09.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.09.20

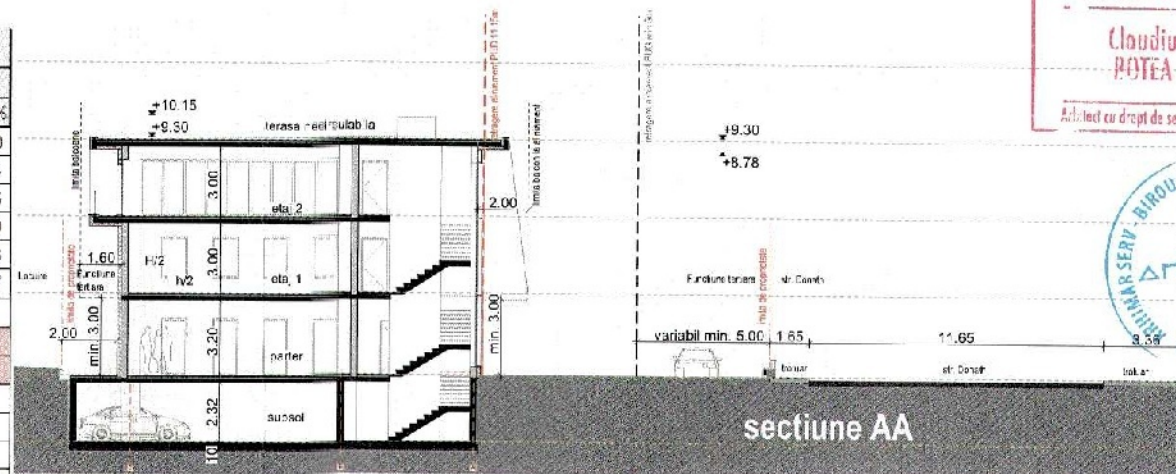
Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	586651.274	389437.071	7.911
21	586657.555	389432.262	7.407
19	586663.507	389427.853	12.813
29	586673.789	389420.207	6.741
32	586677.348	389425.932	9.264
17	586682.764	389433.448	24.808
15	586663.460	389449.030	3.175
13	586660.687	389450.576	4.539
14	586657.970	389446.940	11.926

S(1Cc)=461.30mp P=88.584m

BILANT TERITORIAL

S ET	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 S teren studiat	461.00	100.00	461.00	100.00
2.1 S construita	91.00	19.74	138.95	30.14
2.2 S circulatii auto	30.00	6.51	86.00	18.66
2.3 S spatii verzi neamenajate	328.00	71.15	-00	-00
2.4 S spatii verzi amenajate	-00	-00	208.05	45.13
2.5 S circulatii pietonale	12.00	2.60	28.00	6.07
2.6 S construita desfasurata	91.00		413.59	
3 POT	19.74		30.14	
4 CUT	0.20		0.90	
5 Regim inaltime	P+M		S+P+2	
6 H maxim	5.00		10.15	
7 nr. parcati	1.00		7.00	
8 S. utila	70.00		341.59	



sectiune AA

GRADUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
2228
Claudiu BOTEA
arhitect
Arhitect cu drept de semnatura



ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calistrorilor nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca, Romania
T: +40 264 956786, F: +40 264 892514
www.arhimar.ro

Echipe de proiectare

- arh. Adrian Bedreağa
- arh. Malei Fărte
- arh. Marc Bădălan

Verificat

- arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect

- arh. Claudiu Botea

Elaborare PUD demolare imobil existent si construire imobil destinat activitatilor economice de tip terțiar.

Beneficiar

Buda Ionel Marian
Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

Adresa investitiei

str. Donath, nr. 120, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect

Proiect nr. 1334/2019
Faza PUD
Scara 1:500
Data 11-Jan-21

ARH- 03

Plan Reglementari

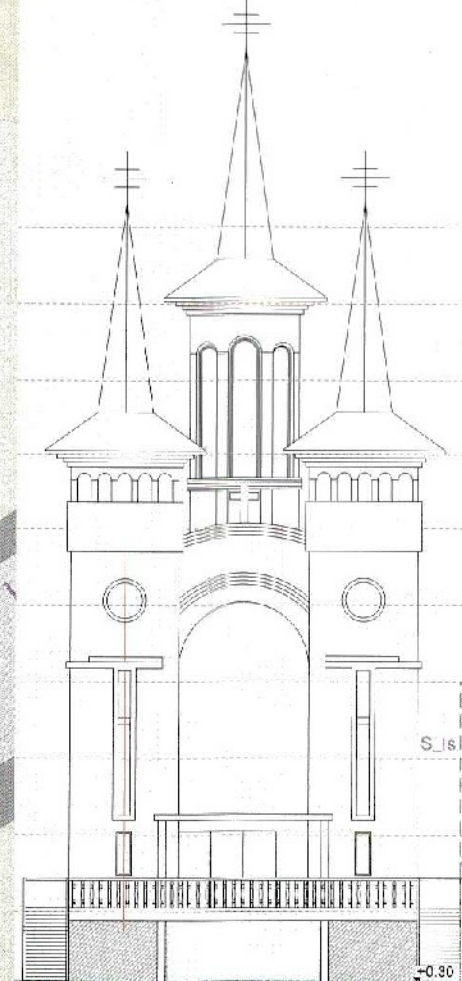
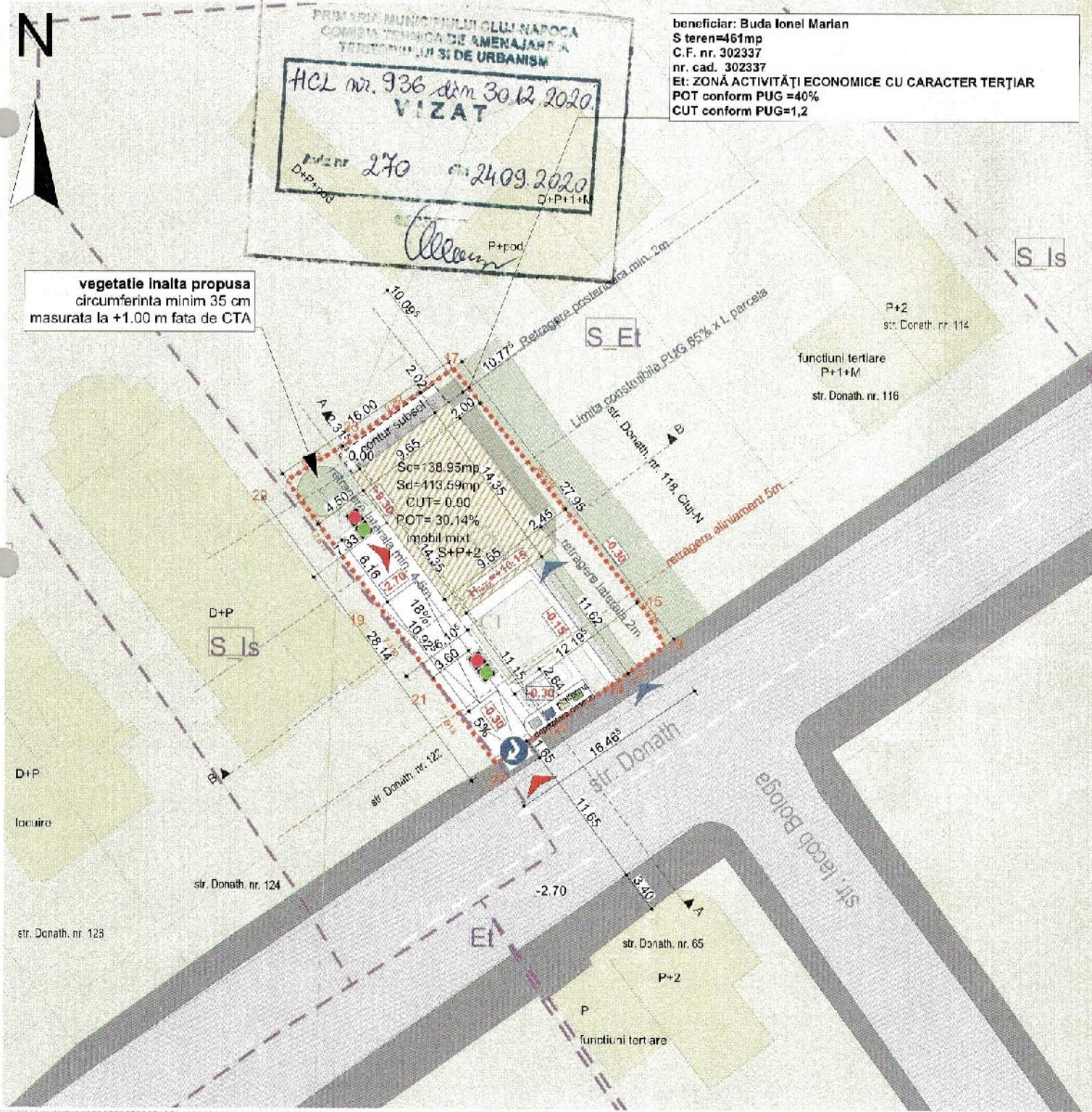
CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
ZONA SEISMICA "F"
CLASA DE IMPORTANTA "III"
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC II

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al ARHIMAR si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Aceasta planse reprezinta extras din Proiectul Tehnic, necesara pentru autorizare si nu va fi folosita pentru executie.

beneficiar: Buda Ionel Marian
S teren=461mp
C.F. nr. 302337
nr. cad. 302337
ET: ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR
POT conform PUG=40%
CUT conform PUG=1,2

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
HCL nr. 936 din 30.12.2020
VIZAT
Data nr. 270 din 24.09.2020
D+P+M

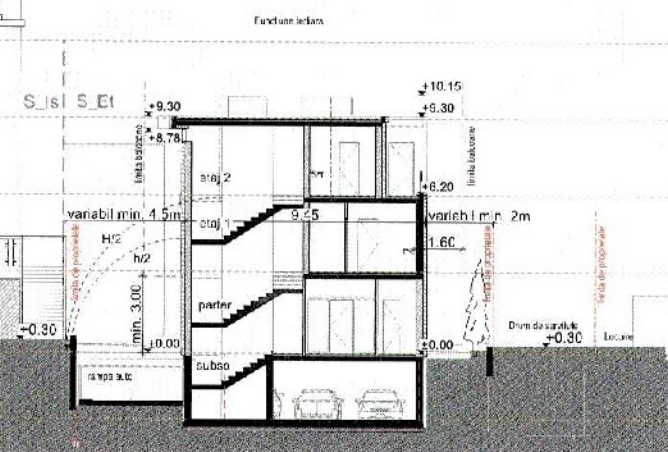
vegetatie inalta propusa
circumferinta minim 35 cm
masurata la +1.00 m fata de CTA



sectiune BB

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliară
Direcția de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
Nr. de înregistrare: 89275 data: 15.05.2019
Mihai Konradi
Consilier Cadastru

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2385 data: 09.06.2019



LEGENDA

- limita UTR conform PUG
- Drum existent
- Trotuar existent
- Cladire propusa
- amprenta subsol
- acces pietonal
- vegetatie inalta propusa
- servitute de utilitate publica conform PUG
- cladiri existente
- Curtii/ gradini
- Dalaj Pietonal
- limita parcela studiata
- acces auto

P.U.D. – Construire imobil S+P+2E destinat activităților economice de tip terțiar
str.Donath nr. 120A
Nr. 479776/02.10.2020
(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** : BUDA IONEL-MARIAN și BUDA GEORGETA-DRAGA
- **Proiectant** : S.C. ARIIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 340869/16.07.2020

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 S+P+2E destinat activităților economice de tip terțiar – str.Donath nr. 120A

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

- **Certificat de urbanism nr. 23/03.01.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 270/24.09.2020**

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. 340869/16.07.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 27.02.2020

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:

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 29.06.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 Monitorul de Cluj din 17.02.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

S-au expediat notificări proprietarilor parselor 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 :

- Kis Rozalia și Kis Ioan –
- Atelier Halmagyi Andras – str. Donath nr. 120
- Biserica Sfântul Mucenic Gheorghe – str. Donath nr. 122
- Arhiepiscopia Vadului, Felcacului și Clujului – Piața Avram Iancu nr. 18
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 29.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Valentin Moldovan.

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

Shy