

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire reprezentanță comercială ce include prezentarea (showroom) „DAS WELT AUTO” P+Sp, Calea Turzii nr. 223D-223E

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire reprezentanță comercială ce include prezentarea (showroom) „DAS WELT AUTO” P+Sp, Calea Turzii nr. 223D-223E - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 392580/1/2.07.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 392737 din 2.07.2021 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire reprezentanță comercială ce include prezentarea (showroom) „DAS WELT AUTO” P+Sp, Calea Turzii nr. 223D-223E, beneficiară: S.C. COMPEXIT TRADING S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 9/22.01.2021 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. 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 Planului Urbanistic de Detaliu – Construire reprezentanță comercială ce include prezentarea (showroom) „DAS WELT AUTO” P+Sp, Calea Turzii nr. 223D-223E, beneficiară: S.C. COMPEXIT TRADING S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr cad. 310706.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 5 m;
- *retragerea față de limita laterală sudică:* min. 10.8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 52 m;
- *accesul auto și pietonal:* din Calea Turzii;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament; sunt prevăzute 13 locuri de parcare auto din care 5 permanente, necesare funcțiunii de bază/reprezentanță comercială și 8 locuri de parcare suplimentare, cu caracter temporar, până la modernizarea/lărgirea Căii Turzii;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat (hidraulic), cu o suprafață minimă de 4,5 m x 1,3 m, prevăzut cu bazin de colectare.

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi prevăzuți cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1m de la colet.

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

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 Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului  
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Mășilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301, fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. CompeXit Trading S.R.L. prin Nicolară Titus Liviu cu domiciliul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 419124/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. ... 9 ... din 22.01.2021

pentru P.U.D. - Construire reprezentanță comercială ce include prezentarea (showroom)  
„DAS WELT AUTO” P+Sp, Calea Turzii nr. 223D-223E

generat de imobilele cu nr. cad. 310706

Inițiator: S.C. COMPEXIT TRADING S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață, de 2900mp din care (2987mp măsurat), situată pe frontul estic al Căii Turzii, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și estică.

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

**UTR Ec - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom**

-**funcțiune predominantă:** Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc. de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

-**înălțimea maximă admisă:** Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

-**indicei urbanistici:** P.O.T. maxim = 60% ; C.U.T. Maxim = 1,2;

-**retragere față de aliniament:** Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m.

-**retragere față de limitele laterale:** Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 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 P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

-**retragere față de limitele posterioare :** Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

Calca 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

**II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:**

- retragerea față de limita laterală nordică: min. 5 m;
- retragerea față de limita laterală sudică: min. 10.8m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 52 m;
- accesul auto și pietonal: din Calca Turzii;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.12.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

*Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat (hidraulic), cu o suprafață minimă de 4,5m x 1,3m, prevăzut cu bazin de colectare.*

*Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi prevăzuți cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet.*

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

Toate investițiile propuse prin documentația 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.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.

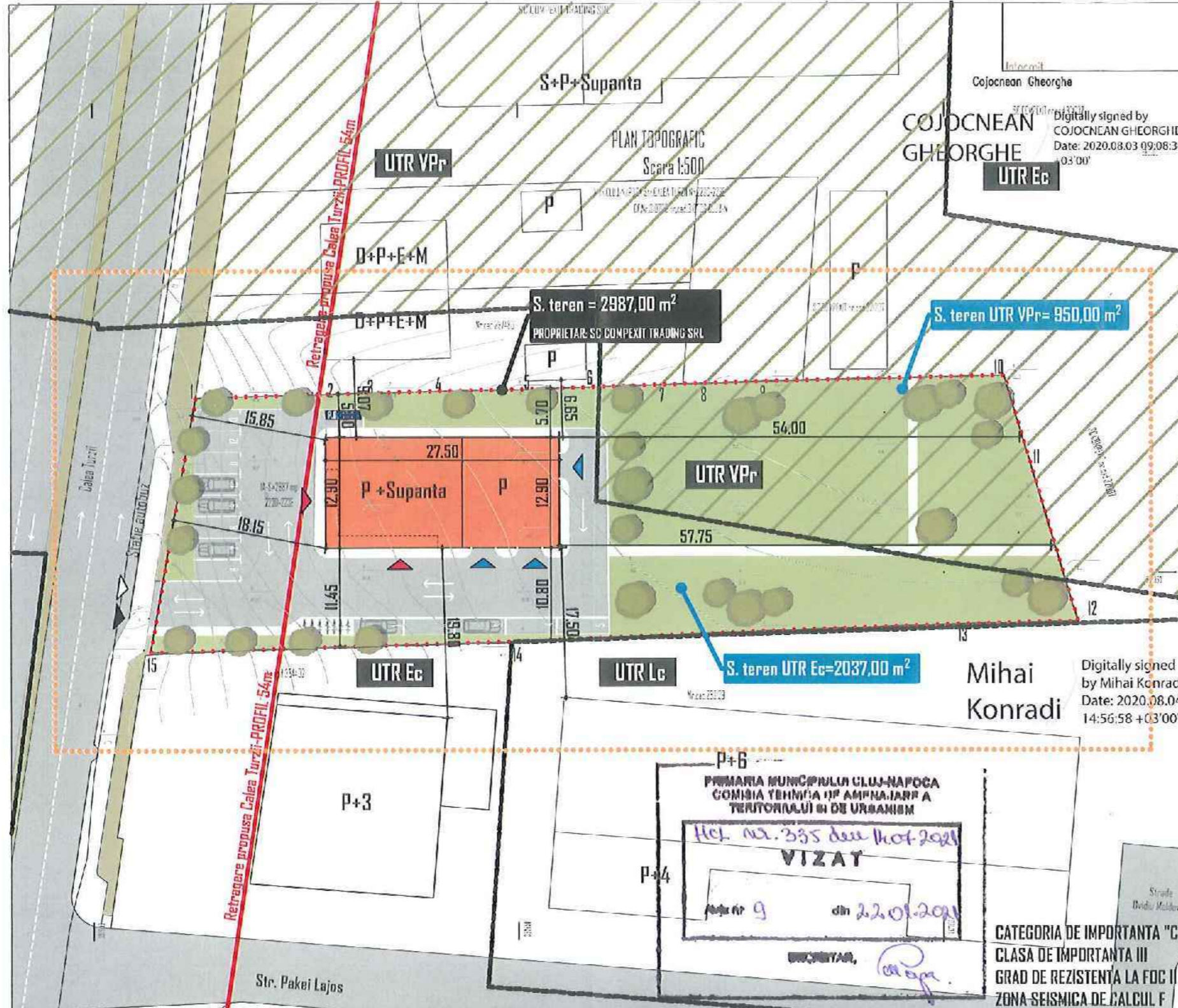
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 319 din 27.01.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5459461 din 22.01.21  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.01.21.



**LEBENDA:**

	ZONA STUDIATA		CONSTRUCTIE PROPUISA - REPREZENTANTA COMERCIALA		ACCES AUTO INCINTA
	LIMITA PROPRIETATE PARCELA STUDIATA		ALEI PIETONALE/AUTO/PARCARI		ACCES AUTO IMOBIL
	DELIMITARE UTR		PUNCTI GOSPODARESC INGRUPATI		ACCES PIETONAL INCINTA
	SPATII VERZI		PLANTATIE MEDIE SI INALTA		ACCES PIETONAL IMOBIL

**INDICI TEHNICO URBANISTICI:**

S teren studiat=2 987 m<sup>2</sup>  
 C.F. NR.310706, Nr.ced.310706  
 proprietate privata COMPEXIT TRADING SRL  
 S construita propusa imobil=355.00 m<sup>2</sup>  
 S desfasurata propusa imobil=430.000 m<sup>2</sup>  
 Regim de inaltime propus P+Supanta  
 Nr. locuri de parcare auto propuse - 13 locuri din care:  
 - 5 permanente  
 - 8 locuri temporare (pana la realizarea strazii Calea Turzii la profil 54m)  
 Nr. locuri de parcare biciclete propuse-7 locuri  
 \*parcari necesare comert = 2 (1 loc /50 mp aria utila s.vanzare)  
 \*parcari necesare birouri = 2 (1 loc /80 mp aria utila s. birouri)  
 \*parcari necesare biciclete = 3 (1 loc /80 mp aria utila)

**INVENTAR COORDONATE STERE:**

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	583870.447	392612.133
2	583870.882	392628.406
3	583870.993	392632.533
4	583871.208	392640.588
5	583871.410	392650.901
5	583871.655	392658.329
7	583871.943	392667.041
8	583872.087	392671.404
9	583872.334	392679.187
10	583873.000	392707.026
11	583863.635	392709.879
12	583844.319	392715.765
13	583843.969	392702.203
14	583841.955	392649.196
15	583840.729	392606.738

Suprafata=2987 mp

**BILANT TERITORIAL**

	Proprietate privata EXISTENT		Proprietate privata PROPUIS	
	mp	%	mp	%
S. teren studiat	2 987.00	100%	2 987.00	100%
S. teren studiat UTR VPr	950.00	31.81%	950.00	31.81%
S. teren studiat UTR Ec	2 037.00	68.19%	2 037.00	68.19%
Constructii	-	-	355.00	11.88%
Circulatii pietonale	-	-	161.10	5.39%
Circulatii auto/parcari	-	-	790.00	26.44%
Spatii verzi	-	-	1 812.00	58.37%
Teren neamenajat	2 987.00	100%	-	-

**REGIM TEHNIC UTR Ec:**

POTmax = 60% POT existent = 0.00%  
 CUTmax = 1.2 CUT existent = 0.0  
 POT propus = 17.42%  
 CUT propus = 0.21

\*Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.O.T. la faza de calcul conform Ordinului nr. 217/2008  
 \*Sterea calculului este P.O.T. si C.O.T. la faza de calcul Sterea UTR Ec = 2 037.00 m<sup>2</sup>

**Note:**  
 \*Suprafata Teren aferent UTR VPr= 950 m<sup>2</sup>  
 \*Suprafata Teren aferent UTR Ec=2 037 m<sup>2</sup>

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.		Referat	
Calitatea	Numele	Beneficiar:	PR.NR.
	Str. Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca	<b>COMPEXIT TRADING SRL</b> str. Calea Turzii nr. 223, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj	41 / 2020
Sef Proiect	Arh. Sonia Nicula	Titlu proiect:	Faza:
Proiectant	Arh. Andrei Varga	ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. REPREZENTANTA COMERCIALA CE INCLUDE PREZENTAREA (SHOWROOM) DAS WELT AUTO, PARCAJE, ORGANIZARE SANTIER, RACORDURI SI GRANSAMENTE str. Calea Turzii nr. 223 E. loc. Cluj, Napoca, jud. Cluj	P.U.D.
Desenat	Arh. Andrei Varga	Titlu planşa:	Planşa
		<b>PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	A3

P.U.D. – Construire reprezentanță comercială ce include prezentarea (showroom) „DAS WELT AUTO“ P+Sp – Calea Turzii nr. 223D-223E  
Nr. 249292/15.04.2021  
(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. COMPEXIT TRADING S.R.L.
- **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. 419124/01.09.2020

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 reprezentanță comercială ce include prezentarea (showroom) „DAS WELT AUTO“ P+Sp – Calea Turzii nr. 223D-223E

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

- Certificat de urbanism nr. 319/27.01.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 9/22.01.2021

#### **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. 419124/01.09.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.09.2020

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementării 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 14.12.2020

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 Făclia din 31.08.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 14.12.2020 - 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 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 14.12.2020 - ora 11

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 :

- S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L. – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 36-38
- Asociația de Proprietari – Calea Turzii nr. 227A
- Jișa Liana Florina –
- Jișa Pop Emil – (

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterca din 14.12.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Varga.

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Muroșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipeigan

9