

Consiliul local al municipiului
Cluj-Napoca

PROIECT AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
Jr. Aurora Roșca

28/4.10.2021

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 803/2020
(de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe
colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 803/2020 de
aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter
comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 541871/1/23.09.2021 al primarului municipiului Cluj-
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 541889/433/23.09.2021 al Direcției Generale de
Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune modificarea și completarea Hotărârii nr.
803/2020 (de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe colective cu
parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A), beneficiari: Sîntejudean Radu și
Sîntejudean Cosmina-Roxana;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 137 din 30.08.2021;

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. I. – Se aprobă modificarea și completarea Hotărârii nr. 803/2020 (de aprobare a Planului
Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial,
S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A) în sensul corelării cu planșa 02 – plan
reglementări urbanistice, respectiv imobilul care face obiectul P.U.D. are funcțiunea de
imobil mixt - *locuințe colective, birouri și comerț.*

Art. II. – Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 803/2020 rămân neschimbate.

Art. III. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din2021
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

1

REFERAT DE APROBARE
privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 803/2020
(de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe
colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A)

Ca urmare a verificării documentației depuse sub nr. 305844/432/2021 în vederea obținerii autorizației de construire pentru imobilul înscris în C.F. nr. 308869 și studiat prin P.U.D., aprobat prin H.C.L nr. 803/2020 s-au constatat necorelări între partea scrisă și partea desenată a documentației, în sensul că din avizul arhitectului șef nr. 192 din 15.07.2020 și, implicit, din cuprinsul hotărârii nr. 803/2020 lipsește mențiunea funcțiunii de birouri.

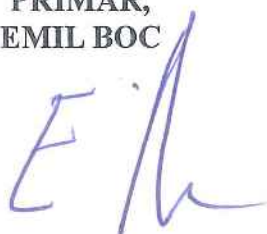
În acest sens Direcția Generală de Urbanism, prin Biroul Strategii Urbane, solicită aprobarea în Consiliul Local a modificării și completării Hotărârii nr. 803/2020 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A, în sensul corelării cu planșa 02 – plan reglementări urbanistice, respectiv imobilul care face obiectul P.U.D. are funcțiunea de imobil mixt - *locuințe colective, birouri și comerț.*

Menționăm că pe planșa reglementări și în partea scrisă a documentației ce a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din 29.05.2020 s-a prezentat că la etaj 1 și etaj 2 se dorește amplasarea funcțiunii de birouri. Din avizul arhitectului șef nr. 192 din 15.07.2020 a fost omisă funcțiunea de birouri, astfel prin avizul nr. 137 din 30.08.2021 se completează avizul arhitectului șef nr. 192 din 15.07.2020 în sensul:

- *Se propune desființarea fondului construit de pe parcelă, respectiv construcția C1 și construirea unui imobil mixt - locuințe colective, birouri și comerț, cu regim de înălțime S1p+S2+P+2E+Er.*

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 803/2020 (de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A).

PRIMAR,
EMIL BOC



Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii urbane
Direcția Juridică
Nr. 541889/433/23.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 803/2020
(de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, locuințe colective cu
parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A)

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 541871/1/23.09.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 803/2020 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Ca urmare a verificării documentației depuse sub nr. 305844/432/2021 în vederea obținerii autorizației de construire pentru imobilul înscris în C.F. nr. 308869 și studiat prin P.U.D., aprobat prin H.C.L nr. 803/2020 s-au constatat necorelări între partea scrisă și partea desenată a documentației, în sensul că din avizul arhitectului șef nr. 192 din 15.07.2020 și, implicit, din cuprinsul hotărârii nr. 803/2020 lipsea mențiunea funcțiunii de birouri.

În acest sens Direcția Generală de Urbanism, prin Biroul Strategii Urbane, solicită aprobarea în Consiliul Local a modificării și completării Hotărârii nr. 803/2020 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A, în sensul corelării cu planșa 02 – plan reglementări urbanistice, respectiv imobilul care face obiectul P.U.D. are funcțiunea de imobil mixt - *locuințe colective, birouri și comerț*.

Menționăm că pe planșa reglementări și în partea scrisă a documentației ce a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din 29.05.2020 s-a prezentat că la etaj 1 și etaj 2 se dorește amplasarea funcțiunii de birouri. Din avizul arhitectului șef nr. 192 din 15.07.2020 a fost omisă funcțiunea de birouri, astfel prin avizul nr. 137 din 30.08.2021 se completează avizul arhitectului șef nr. 192 din 15.07.2020 în sensul:

Se propune desființarea fondului construit de pe parcelă, respectiv construcția CI și construirea unui imobil mixt - locuințe colective, birouri și comerț, cu regim de înălțime S1p+S2+P+2E+Er.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin. 6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 803/2020 (de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A), poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef Biroul Strategii Urbane
arh. Andreea Mureșan

consilier juridic Luiza Gogoșan

Red. 1ex. Arh. Adina Moldan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

23.09.2021

3



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

Nr. 137 AVIZ din 30 08. 2021

pentru: **completarea Avizului Arhitect Șef nr. 192 din 15.07.2020**

Prezentul completează Avizul Arhitectului Șef nr. 192 din 15.07.2020 P.U.D. – Construire imobil mixt – locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A în sensul:

- *Se propune desființarea fondului construit de pe parcelă, respectiv construcția C1 și construirea unui imobil mixt - locuințe colective, birouri și comerț, cu regim de înălțime S1p+S2+P+2E+Er.*

Primar,
EMIL BOG

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red.2ex. Adina Moldan

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R,
str. Teleorman nr. 23A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 527965/1/26.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 528078/433/26.10.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A, beneficiari: Sîntejudean Radu și Sîntejudean Cosmina-Roxana;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 192 din 15.07.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R, str. Teleorman nr. 23A, beneficiari: Sîntejudean Radu și Sîntejudean Cosmina-Roxana, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 308869 pe care există fond construit, o locuință unifamilială (corp C1), cu regim de înălțime P+M. Se propune desființarea fondului construit și construirea unui imobil mixt, locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 4.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 11 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Teleorman;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare în interiorul parcelei, dispuse la sol și subsol. Spațiul de stocare auto va avea lungimea de 6 m și lățimea de minim 2 m;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă; Punctul de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții, va avea o suprafață minimă de 4,5 m x 1,3 m și va fi prevăzut cu rigolă de scurgere.

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 Iancu
Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Boșca

5

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Sîntejudean Radu prin arh. Cristian Rus cu domiciliul în localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj, s înregistrată cu nr. 211246/433/2020, 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. 1472 din 15.04.2020

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt – locuințe colective cu parter comercial, S1p+S2+P+2E+R
str. Teleorman nr. 23A

generat de imobilul cu nr. cad. 308869

Inițiator: Sîntejudean Radu și Sîntejudean Corina-Roxana

Proiectant: Cristian Rus BIA

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Cristian Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 554 mp este situată pe frontul nordic al str. Teleorman și delimitată de parcele cu fond construit la est, nord și vest.

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

- UTR RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării- Zonă mixtă cu regim de construire închis

-funcțiune predominantă: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

-regim de construire: închis

-înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) 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+M, (1-2S)+P+2+1R ;(în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m) (b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4.

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8

-retragere min. față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). 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.

-retragere min. față de limitele laterale: 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 sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). 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 până la maximum 40 m - dezvoltungul unghiului - de la unghiul unghiului de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - dezvoltungul unghiului - de la unghiul unghiului de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - dezvoltungul unghiului - de la unghiul unghiului de la aliniament.

6

față central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate 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 3 m.

-retragere min. față de limitele posterioare: 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 mică de 20 m, retragerea 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. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune desființarea fondului construit de pe parcelă, respectiv construcția C1 și construirea unui imobil mixt - locuințe colective și comerț, cu regim de înălțime S1p+S2+P+2E+Er.

- *retragerea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală vestică:* min. 4.5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 11 m;
- *circulații și accese:* din str. Telcorman;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare în interiorul parcelei, dispuse la sol și subsol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **29.05.2020** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu condiția retragerii cu min. 4.5 m față de limita laterală vestică.

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. 4229 din 30.09.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. 3 ex.. arh. Adina Moldan.

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. din
.....

J

