

33/7.10.2022

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R,
amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13**

1-12 a.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13 – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 753524/1/21.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 753556/433/21.09.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13, beneficiare: Societatea Bea&Magda S.R.L. și S.C. Quadral Internațional Impex S.R.L.;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 125 din 4.07.2022 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 cu funcțiuni mixte – 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13, beneficiare: Societatea Bea&Magda S.R.L. și S.C. Quadral Internațional Impex S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 342388.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 342388, respectiv desființarea fondului construit existent (*corp C1- 342388-C1 și corp C2- nr. cad. 342388-C2*) și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R și amenajări exterioare.

Documentația reglementează:

-*amplasarea construcției*: pe limitele de proprietate laterale, pe o adâncime de maxim 18 m față de aliniamentul regularizat al străzii Câmpina și în retragere minimă de 6 m față de limitele laterale dar nu mai puțin de H/2, după adâncimea de 18 m de la aliniament;

-*accesul auto și pietonal*: din str. Câmpina;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiul specializat (garaj subteran) și la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;

-*conformarea arhitectural-volumetrică*: regimul de înălțime - 2S+P+5E+R la stradă și 2S+P+3E+R pentru partea construcției dispusă în retragere față de limitele laterale;

-*echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Câmpina.

Suprafața de teren dezmembrată pentru lărgirea străzii Câmpina, înscrisă în CF nr. 342389 nr. cad. 342389, adiacentă parcelei reglementate prin PUD, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din planșa U 06 – Plan cu proprietatea asupra terenurilor.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele 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

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic de Detaliu
Imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R,
amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13

Prin cererea nr. 622674 din 8.07.2022 Societatea Bea&Magda S.R.L. și S.C. Quadral Internațional Impex S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13.

Parcela care face obiectul P.U.D, în suprafață de 1530mp, situată pe frontul nordic al străzii Câmpina la nr. 11-13 (nr. cad. 342388), este delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică.

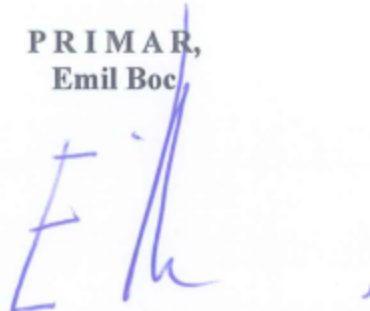
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. preponderent în U.T.R. RrM1 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire închis și parțial în UTR – Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 342388, respectiv desființarea fondului construit existent (*corp C1- 342388-C1 și corp C2- nr. cad. 342388-C2*) și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R și amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13 cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

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 aprobarea P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13.

PRIMAR,
Emil Boc



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 753556/433/ 21.09.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea P.U.D - Imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R,
amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 753524/1/21.09.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 622674 din 08.07.2022, Societatea Bea&Magda S.R.L. și S.C. Quadral Internațional Impex S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13.

Documentația a fost întocmită de S.C Plan Trade S.R.L, la comanda beneficiarelor Societatea Bea&Magda S.R.L. și S.C. Quadral Internațional Impex S.R.L. pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, str. Câmpina nr. 11-13, pe o parcelă proprietate privată.

Parcela care face obiectul PUD identificată prin nr. cad. 342388, în suprafață de 1530 mp este situată pe frontul nordic al străzii Câmpina la nr. 11-13, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea de vest, est și nord. Accesul pe parcelă se realizează direct din str. Câmpina, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1321.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. preponderent în U.T.R. RrM1 - parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire închis și parțial în UTR – Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 342388, respectiv desființarea fondului construit existent (*corp C1- 342388-C1 și corp C2- nr. cad. 342388-C2*) și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13.

Documentația reglementează:

- amplasarea construcției: pe limitele de proprietate laterale, pe o adâncime de maxim 18 m față de aliniamentul regularizat al străzii Câmpina și în retragere minimă de 6 m față de limitele laterale dar nu mai puțin de H/2, după adâncimea de 18 m de la aliniament;
- accesul auto și pietonal: din str. Câmpina;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiul specializat (garaj subteran) și la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- conformarea arhitectural-volumetrică: regimul de înălțime - 2S+P+5E+R la stradă și 2S+P+3E+R pentru partea construcției dispusă în retragere față de limitele laterale;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe str. Câmpina.

Funcțiunea mixtă a imobilul propus constă în spații destinate locuirii precum și spații comerciale și de birouri.

Parcela inițială de pe str. Câmpina nr. 11-13, identificată cu nr.cadastral 341222, în suprafață de 1594 mp, a fost dezmembrată în imobilul cu nr.cad. 342388, în suprafață de 1530 mp, reglementată specific prin prezentul P.U.D și imobilul cu nr. cad. 342389 - teren dezmembrat pentru asigurarea lărgirii străzii Câmpina .

Suprafața de teren dezmembrată pentru lărgirea străzii Câmpina, înscrisă în CF nr. 342389 nr. cad. 342389, adiacentă parcelei reglementate prin PUD, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din planșa U 06 – Plan cu proprietatea asupra terenurilor.

Pentru documentația P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13 s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 125 din 4.07.2022, fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L.nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine, răspunzându-se obiecțiilor și observațiilor formulate de aceștia.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 5 din 06.01.2021, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

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 aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.


Direcția Generală de Urbanism,

Arhitect Șef, Daniel Pop



Direcția Juridică,

Director executiv, Alina Rus



22.09.2022.

Șef birou, Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogozan

Consilier, Adina Bîrjac

Red.1ex.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Societatea Bea & Magda SRL**, cu domiciliul în jud. Cluj, înregistrată sub nr. 372588 / 09.03.2022 și completările depuse sub nr. 527118 din 20.05.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 125 AVIZ din 4.07.2022

pentru **P.U.D - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Câmpina nr. 11-13**

generat de imobilul cu nr.cadastral 342388

Inițiatori: **Societatea Bea&Magda SRL**

Proiectant: S.C. Plan Trade S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Julia A.Katona

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1530 mp, situată pe frontul nordic al străzii Câmpina delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și estică. Pe parcela există fond construit (corp C1 și C2) propus spre desființare.

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

U.T.R. RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis,

- regim de construire: închis

-funcțiune predominantă/ regim de construire: caracterul propus - 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 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

-înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel 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 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (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 (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 3,2.



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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 4,0.

-retragere 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. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

-retragere față de limitele laterale și 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 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 - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă 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 fata 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. 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.

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:

-funcțiune predominantă: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale);

-înălțimea maximă admisă: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public; Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras); Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

-indici urbanistici :

Locuințe, alte utilizări admise: -P.O.T. maxim = 35%;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:-P.O.T. maxim = 25%;

Locuințe, alte utilizări admise:- CUT maxim = 0,9;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:CUT maxim = 0,5;

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$);

-*retragere față de aliniament*: în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragere față de limitele laterale și posterioare*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita/limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 342388, respectiv desființarea fondului construit existent (*corp C1- 342388-C1 și corp C2- nr. cad. 342388-C2*) și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R și amenajări exterioare.

Documentația reglementează:

- *amplasarea construcției*: pe limitele de proprietate laterale, pe o adâncime de maxim 18 m față de aliniamentul regularizat al străzii Câmpina și în retragere minimă de 6 m față de limitele laterale dar nu mai puțin de $H/2$, după adâncimea de 18 m de la aliniament;

- *accesul auto și pietonal*: din str. Câmpina ;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiul specializat (garaj subteran) și la sol , necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;

- *conformarea arhitectural-volumetrică*: regimul de înălțime - 2S+P+5E+R la stradă și 2S+P+3E+R pentru partea construcției dispusă în retragere față de limitele laterale ;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Câmpina .



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Documentația P.U.D. (depusă sub nr.372588 din 09.03.2022) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.04.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 527118 din 20.05.2022 verificate în ședința Comisiei operative din data de 15.06.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Parcela inițială de pe str. Câmpina nr. 11-13, identificată cu nr.cadastral 341222, în suprafață de 1594 mp, a fost dezmembrată în imobilul cu nr.cad. 342388, în suprafață de 1530 mp, reglementată specific prin prezentul P.U.D și imobilul cu nr. cad. 342389 - teren dezmembrat pentru asigurarea lărgirii străzii Câmpina .

Suprafața de teren dezmembrată pentru lărgirea străzii Câmpina, înscrisă în CF nr. 342389 nr. cad. 342389, adiacentă parcelei reglementate prin PUD, va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit , anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din planșa U 06 – Plan cu proprietatea asupra terenurilor.

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. 5 din 06.01.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Ing. Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6572769 din 07.07.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.07.2022

P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare
str. Câmpina nr. 11-13
Nr. 622674/08.07.2022
(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. BEA & MAGDA S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 372588/09.03.2022

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 cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare – str. Câmpina nr. 11-13

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

- **Certificat de urbanism nr. 5/06.01.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 125/04.07.2022**

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. 372588/09.03.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.09.2021

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 13.04.2022

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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 14.04.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.04.2022 - 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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.04.2022 - 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 :

- Szente Arpad Pavel – s
- Jakab Csaba Gyorgy –
- Matei Viorica și Matei Cristian –
- Pop Liviu și Pop Maria –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 13.04.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Hanga Ladislau

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 538301/22.09.2021, dl. Szente Arpad Pavel cu domiciliul în comunică următoarele observații :

Suntem de acord cu numărul de etaje cu condiția de a nu avea nici o fereastră îndreptată spre proprietatea mea. Hornurile să fie ridicate de către constructor la înălțimea acoperișului imobilului nou. Intre cele două construcții să se izoleze cu polistiren de 10 cm.

Cu mulțumiri,

Data: 21.09.2021

Semnătura: _____



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;

Ca răspuns la observațiile d-lui. Szente Arpad Pavel cu domiciliul în _____ cu nr. 538301/22.09.2021, proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L.-arh. Hanga Ladislau precizează următoarele :

- 1) Nu se vor amplasa ferestre spre proprietatea de la nr.9.
De asemenea amplasarea golurilor de vedere spre proprietatile vecine va respecta prevederile codului civil.
- 2) Cosurile de fum de pe proprietatile vecine, aflate in apropierea imobilului propus vor fi inaltate pe cheltuiala investitorului de la nr.11-13.
- 3) Spre limitele de proprietate vecine se va monta polistiren in grosime de 10 cm.

Cluj-Napoca

Proiectant

14.10.2021

arh.Hanga Ladislau .



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.

Prin notificarea cu nr. 545999/433/27.09.2021, observațiile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 582606/14.10.2021, răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la observațiile primite au fost transmise vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 585786/433/15.10.2021

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