

36/5.12.2022

1-9 pag.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare,
str. Fabricii de Zahăr nr. 89

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89 - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 881849/1/22.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 882150/433/23.11.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, Planului Urbanistic de Detaliu - Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89 ;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 200 din 8.09.2022 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 spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 344775, beneficiar S.C. RWR TRADE S.R.L.

Documentația reglementează:

– retragerea față de limita laterală estică: 5,00 m;

– retragerea față de limita laterală vestică: min. 11,67 m;

– retragerea față de limita posterioară: min. 5,44 m;

– staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare/așteptare și boxe spălătorie self service;

– echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Fabricii de Zahăr.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Fabricii de Zahăr va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Fabricii de Zahăr și va fi transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (conform propunerii din planșa A7- Plan proprietăți și circulația terenurilor).

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
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare,
str. Fabricii de Zahăr nr. 89

Prin cererea nr. 759287/433 din 23.09.2022, S.C. RWR TRADE S.R.L solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic de Detaliu - Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89;

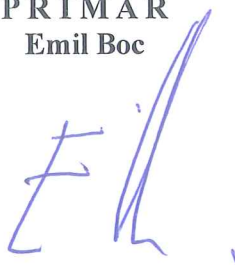
Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 911 mp este situată pe frontul nord-vestic al străzii Fabricii de Zahăr, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, estică și nordică. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în UTR Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros, cu regim de construire deschis.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 344775 în suprafață de 911 mp și se propune construirea unei spălătorii auto self service, cu regim de înălțime parter, 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 Planului Urbanistic de Detaliu - Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare,
str. Fabricii de Zahăr nr. 89

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 881849/1/22.11.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 759287/433 din 23.09.2022, S.C. RWR TRADE S.R.L solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu - Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89;

Documentația a fost întocmită de Birou de arhitectură Sonia Nicula, la comanda beneficiarei pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 344775, în suprafață de 911 mp situată la adresa administrativă Fabricii de Zahăr nr. 89.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 911 mp este situată pe frontul nord-vestic al străzii Fabricii de Zahăr, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, estică și nordică.

Accesul la parcelă se realizează din str.Fabricii de Zahăr înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1280.

Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în UTR Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros cu regim de construire deschis.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 344775 în suprafață de 911 mp și se propune construirea unei spălătorii auto self service, cu regim de înălțime parter, cu o suprafață construită mai mică de 200 mp. Planul urbanistic de detaliu evidențiază modalitatea 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 reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: 5,00 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 11,67 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 5,44 m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare/așteptare și boxe spălătorie self service;
- echiparea tehnico-edilatară: completă pe strada Fabricii de Zahăr.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 9.08.2022 a emis avizul nr. 200 din 8.09.2022.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Fabricii de Zahăr va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Fabricii de Zahăr și va fi transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (conform propunerii din planșa A7- Plan proprietăți și circulația terenurilor).

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.

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. 3385 din 12.11.2021, 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 spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Gogoșan

red.1 ex consilier arh. Camelia Găz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

23.11.2022



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. RWR Trade S.R.L.** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Războieni nr. 1 înregistrată sub nr. 467727/433/2022 și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 721616/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 200 din 8 09 - 2022

pentru **P.U.D. - Construire spălătorie auto – self service P și amenajări exterioare, str. Fabricii de Zahăr nr. 89**

generat de imobilele cu nr. cad. 344775

Inițiator: S.C. RWR Trade S.R.L

Proiectant: Birou individual de arhitectură Sonia Nicula

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh urb. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 911 mp, situată pe frontul nord-vestic al străzii Fabricii de Zahăr delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, estică și nordică.

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

U.T.R. Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros - regim de construire: deschis

-funcțiune predominantă/ regim de construire: Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc
-înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obtine Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

-indici 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. sau P.U.Z. de reabilitare / restructurare prevăd 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. / 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 8 m.

-retragere față de limitele laterale și posterioară: 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 3 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.

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 URBAŢE

Calea Moşilor 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:

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală estică: 5,00 m;
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 11,67 m;
- retragerea față de limita posterioară: min. 5,44 m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 4 locuri de parcare/așteptare și boxe spălătorie self service;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Fabricii de Zahăr.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Fabricii de Zahăr va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției, va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Fabricii de Zahăr și va fi transferată în domeniul public, cu titlul gratuit (conform propunerii din planșa A7- Plan proprietăți și circulația 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. 3385/12.11.2021 , emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Red. 3ex. arh. Camelia Gâz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6506625 din 16.09.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.09.2022

P.U.D. – Construire spălătorie auto - self service P și amenajări exterioare
str. Fabricii de Zahăr nr. 89
Nr. 759287/23.09.2022
(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. RWR TRADE S.R.L.
- **Proiectant** : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ SONIA NICULA

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 467727/21.04.2022

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 spălătorie auto - self service P și amenajări exterioare – str. Fabricii de Zahăr nr. 89

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

- **Certificat de urbanism nr. 3385/12.11.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 200/08.09.2022**

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. 467727/21.04.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.04.2022

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 09.08.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 07.04.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - ora 15

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișarea pe site-ul instituției, a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- S.C. BRUTĂRIA CAROMAR S.R.L. – str. Fabricii de Zahăr nr. 89 A
- S.C. OSTINA PROD S.R.L. – str. Fabricii de Zahăr nr. 93 A
- S.C. ELECTROGRUP S.R.L. – str. Fabricii de Zahăr nr. 93 A

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 09.08.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sonia Nicula.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Slujy