

19/18.01.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Bobâlnei nr. 54-54A

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. Bobâlnei nr. 54-54A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.18145/1/9.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr.18218 / 09.01.2023 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. Bobâlnei nr. 54-54A beneficiari: S.C. Spectrum Arthome S.R.L, S.C. Costinvest Imo S.R.L și S.C. GAP City Construct S.R.L;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 186 din 18.08.2022 și nr. 261 din 28.11.2022, 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. Bobâlnei nr. 54-54A beneficiari: S.C. Spectrum Arthome S.R.L, S.C. Costinvest Imo S.R.L și S.C. GAP City Construct S.R.L pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. Cad. 343071 respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare.

Documentația reglementează:

- *amplasarea clădirii pe parcelă*: construcție dispusă în regim de construire închis, în aliniamentul străzii Câmpina (regularizată) și în retragere de min. 3 m față de str. Teilor și str. Bobâlnei și pe limitele de proprietate laterale ;
- *accesul auto și pietonal*: acces auto din str. Bobâlnei și acces pietonal din str. Câmpina și Teilor ;
- *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;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Bobâlnei;

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Câmpina va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Câmpina și transferată cu titlu gratuit în domeniul public (conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”), anterior recepției construcției propuse.

Fășia de teren, cu lățimea de 10 cm, necesară lărgirii la 1,5 m a trotuarului străzii Teilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Teilor.

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, din interiorul parcelei, vor fi plantați un număr minim de 4 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Pe spațiul verde din vecinătatea nordică a parcelei (dintre trotuar și carosabil), vor fi plantați 2 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Punctul gospodăresc dispus în spațiu specializat, va fi dimensionat corespunzător (min. 10 mp) 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 Țarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări
exterioare, str. Bobâlnei nr. 54-54A

Prin cererea nr. 743446 din 15.09.2022 S.C Spectrum Arthome S.R.L, SC Costinvest Imo Srl și SC GAP City Construct SRL solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Bobâlnei nr.54-54A.

Documentația a fost întocmită de S.C Scripcariu Birou de Arhitectura S.R.L, la comanda beneficiarilor: S.C. Spectrum Arthome S.R.L, S.C. Costinvest Imo S.R.L și S.C. GAP City Construct S.R.L pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Bobâlnei nr.54-54A pe o parcelă proprietate privata, identificată prin nr. Cad. 343071.

Parcela în suprafață de 1276 mp,este delimitată de străzile Câmpina, Bobâlnei și Teilor și de parcele cu fond construit în partea nord - estică. Pe parcela în înțeles urban există fond construit (corp C1, corp C2, corp C3 și corp C4) propuse spre desființare.

Accesul auto se realizeaza din str. Bobâlnei înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1105. Accesul pietonal se realizează din str. Câmpina, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1152 și str. Teilor stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1744.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. RrM1 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire închis.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil mixt cu regim de înălțime 2S+P+5E+R și amenajari exterioare 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. Bobâlnei nr.54-54A .

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Bobâlnei nr. 54-54A

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 18145/1/9.01.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Bobâlnei nr.54-54A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 743446 din 15.09.2022 S.C. Spectrum Arthome S.R.L, S.C. Costinvest Imo S.R.L și S.C. GAP City Construct 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. Bobâlnei nr.54-54A.

Documentația a fost întocmită de S.C. Scripcariu Birou de Arhitectura S.R.L, la comanda beneficiarilor: S.C. Spectrum Arthome S.R.L, S.C. Costinvest Imo S.R.L și S.C. GAP City Construct S.R.L pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, 2S+P+5E+R, amenajări exterioare, str. Bobâlnei nr.54-54A pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. Cad. 343071.

Parcela în suprafață de 1276 mp, este delimitată de străzile Câmpina, Bobâlnei și Teilor și de parcele cu fond construit în partea nord - estică. Pe parcela în înteles urban există fond construit (corp C1, corp C2, corp C3 și corp C4) propuse spre desființare.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. RrM1 - parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire închis. Conform condiționări primare fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înteles urban. Accesul auto se realizează din str. Bobâlnei înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1105. Accesul pietonal se realizează din str. Câmpina, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1152 și str. Teilor stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1744.

Prin P.U.D. se propune construirea unei imobil cu funcțiuni mixte 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.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. Cad. 343071 respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare.

Documentația reglementează :

- *amplasarea clădirii pe parcelă* : construcție dispusă în regim de construire închis, în aliniamentul străzii Câmpina (regularizată) și în retragere de min. 3 m față de str. Teilor și str. Bobâlnei și pe limitele de proprietate laterale ;
- *accesul auto și pietonal*: acces auto din str. Bobâlnei și acces pietonal din str. Câmpina și Teilor ;
- *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;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Bobâlnei ;

Pentru documentația P.U.D. - *construire imobil cu funcțiuni mixte*, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 186 din 18.08.2022 și Avizul nr. 261 din 28.11.2022 valabile pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2068 din 06.07.2021.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Câmpina va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire

pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Câmpina și transferată cu titlu gratuit în domeniul public (conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”), anterior recepției construcției propuse.

Fășia de teren, cu lățimea de 10 cm, necesară lărgirii la 1,5 m a trotuarului străzii Teilor va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Teilor.

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, din interiorul parcelei, vor fi plantați un număr minim de 4 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Pe spațiul verde din vecinătatea nordică a parcelei (dintre trotuar și carosabil), vor fi plantați 2 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Punctul gospodăresc dispus în spațiu specializat, va fi dimensionat corespunzător (min. 10 mp) și va fi prevăzut cu rigolă de scurgere.

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. 2068 din 06.07.2021, 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).

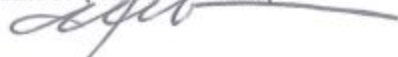
Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

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. Bobâlnei nr. 54-54A, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism
Arhitect Șef, Daniel Pop



Șef birou, Andreea Mureșan



Consilier juridic, Luiza Maria Gogezan




Red. lex. Consilier, Cristina Bartha



Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus



10.01.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

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. ^{AVIZ} 261 din 28.08.2022

pentru *Completare Aviz Arhitect Șef nr. 186 din 18.08.2022*

Prezentul aviz Avizul Arhitectului Șef nr. 186 din 18.08.2022 emis pentru **P.U.D. construire imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare str. Bobârnei nr.54-54A**, în sensul:

Fâșia de teren, cu lățime de 10cm, necesară lărgirii la 1,5m a trotuarului străzii Teilor, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Teilor.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex.



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **SC Spectrum Arthome SRL**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Livezii nr.16 înregistrată sub nr. 607479 din 30.06.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 186 din 18.08.2022

pentru **P.U.D - Construire imobil cu funcțiuni mixte - 2S+P+5E+R, amenajări exterioare,**
str. Bobălnei nr.54-54A

generat de imobilul cu nr.cadastral 343071

Inițiatori: **S.C Spectrum Arthome S.R.L**

Proiectant: **S.C Scripcariu Birou de Arhitectura S.R.L**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcela în suprafață de 1276 mp, delimitată de străzile Câmpina, Bobălnei și Teilor și de parcele cu fond construit în partea nord-estică. Pe parcela în înțeles urban există fond construit (corp C1, corp C2, corp C3 și corp C4) propuse 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 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

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 calcaie, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcaiele 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 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.

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

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 343071 respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare.

Documentația reglementează :

- *amplasarea clădirii pe parcelă* : construcție dispusă în regim de construire închis, în aliniamentul străzii Câmpina (regularizată) și în retragere de min. 3 m față de str. Teilor și str. Bobălnei și pe limitele de proprietate laterale ;
- *accesul auto și pietonal*: acces auto din str. Bobălnei și acces pietonal din str. Câmpina și Teilor ;
- *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;
- *echiparea tehnică-edilitară*: completă pe str. Bobălnei ;

Documentația P.U.D. (depusă sub nr.338990 din 24.02.2022) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 07.06.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 607479 din 30.6.2022 verificate în ședința Comisiei operative din data de 29.07.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.



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

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

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Câmpina va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Câmpina și transferată cu titlu gratuit în domeniul public (conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”), anterior recepției construcției propuse. ~~Suprafața de referință pentru calculul POT/CUT este suprafața parcelei inițiale (nr. Cad.343071), care face obiectul P.U.D.~~

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, din interiorul parcelei, vor fi plantați un număr minim de 4 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Pe spațiul verde din vecinătatea nordică a parcelei (dintre trotuar și carosabil), vor fi plantați 2 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Punctul gospodăresc dispus în spațiu specializat, va fi dimensionat corespunzător (min. 10 mp) și va fi prevăzut cu rigolă de scurgere.

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. 2068 din 06.07.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

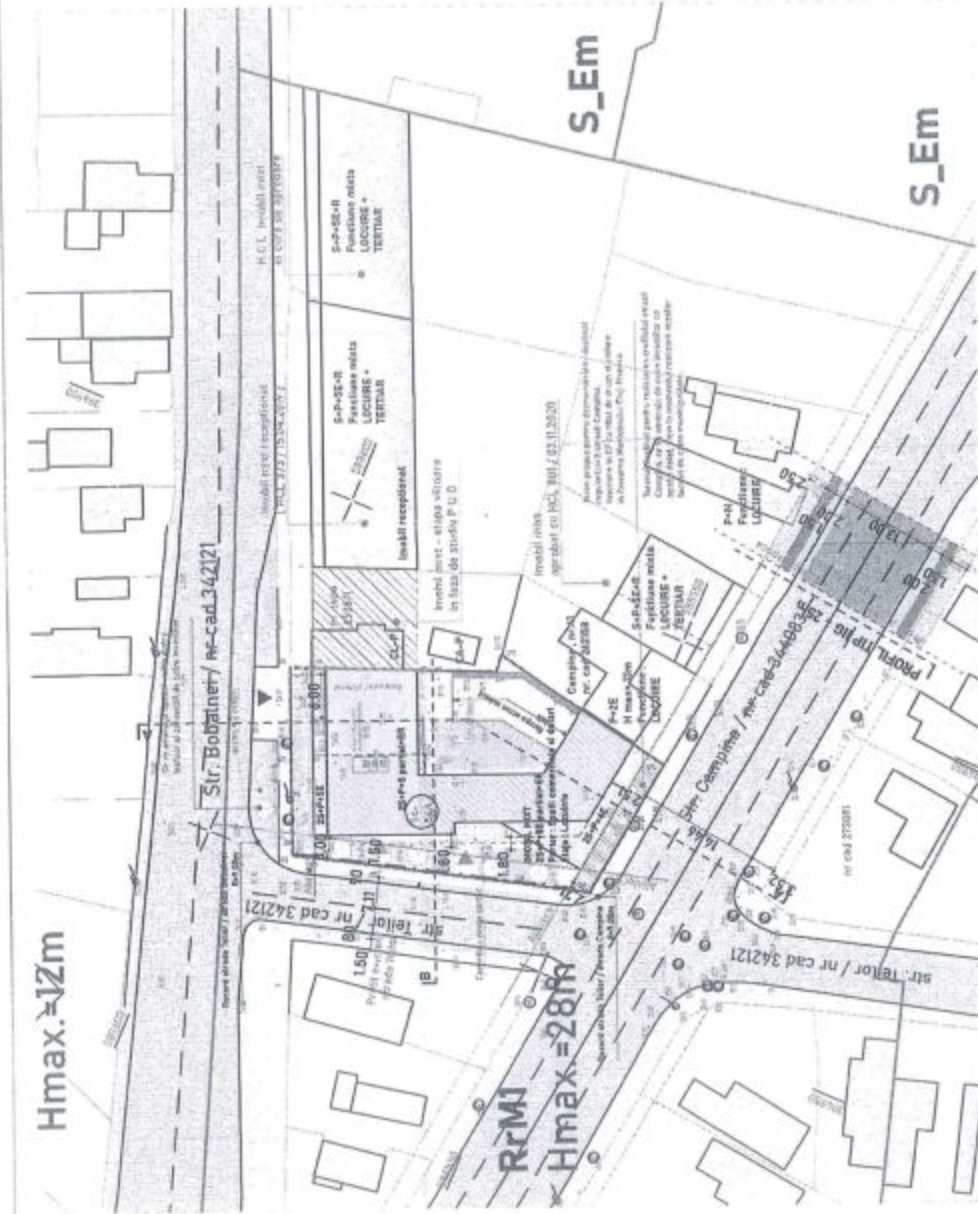
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Ing. Cristina Bartha

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

Hmax. = 12m



Amplasament: Str. Bobălneni, nr. 34-54A, Chișinău
 Beneficiar: SC SPECTRUM ARTHOME SRL
 SC COSTINVEST IMO SRL
 SC GAP CITY CONSTRUCT SA

TEREN IDENTIFICAT CU C.E. NR. 343071, NR. TOPOG. 343071, 343071-C1, 343071-C2, 343071-C3, 343071-C4

Suprafața teren = 1231,00mp
 U.T.R. - RIM
 S TOTALA teren = 1.234,50mp
 MOBILA MIXT
 25-P-SE PARISHER - GARAJ, DOTARI, LOCUINTE

Număr apartamente = cca. 44 + 44 locuri de parcare
 Regimul de ocupare comercială = cca. 310,00mp
 (200mp/ spații de vânzare) + cca. 4 locuri de parcare

S construite max. = 813,20mp
 S construite min. = 420,00mp
 S construite max locuitor = 434,50mp
 S construite locuitor = 437,85mp
 S locuitor max = 4983,20mp
 S locuitor min = 4650,00mp

POT minime = 0,30 (5,00m în cazul locuitorilor)
 CUI minime = 0,30
 CUI max = 1,20
 Locuri de parcare = 50 din care:
 Car* = 44 locuri
 Parcare autostrada = 4 locuri

Proprietari Locuri de Parcare
 Imobil Bobălneni Tr. 54-54A

Alimentare
 LIMITA DE PROPRIETATE PARCELE INVECIINATE
 LIMITA U.T.R
 CONSTRUCTIE PICHUSA
 LOCUIRE + DOTARI
 TEREN PROPUS PT. DEZMEMBRARE,
 REGULAZARE STRAZI EXISTENTE
 CONSTRUCTII EXISTENTE
 MOBIL PROPUS
 P.U.D. - faza de studiu
 CIRCULATIE CAROSABILA
 CIRCULATIE PIETONALA
 SPATIU VERDE
 IN LIMBA, CUM ESTE IN PLANUL
 PISTE PENTRU BICICLETE
 ACCES GARAJ / LOCUINTE / DOTARI
 Puncte de parcare cu acces
 (suprafata minima 10mp)

REZERV (10 cm nivel)
 PROFIL PENTRU DEZMEMBRARE
 IN VELOCITATEA 40MPH
 7212202 CA 1/50

LEGENDA

Alimentare
 LIMITA DE PROPRIETATE PARCELE INVECIINATE
 LIMITA U.T.R
 CONSTRUCTIE PICHUSA
 LOCUIRE + DOTARI
 TEREN PROPUS PT. DEZMEMBRARE,
 REGULAZARE STRAZI EXISTENTE
 CONSTRUCTII EXISTENTE
 MOBIL PROPUS
 P.U.D. - faza de studiu
 CIRCULATIE CAROSABILA
 CIRCULATIE PIETONALA
 SPATIU VERDE
 IN LIMBA, CUM ESTE IN PLANUL
 PISTE PENTRU BICICLETE
 ACCES GARAJ / LOCUINTE / DOTARI
 Puncte de parcare cu acces
 (suprafata minima 10mp)

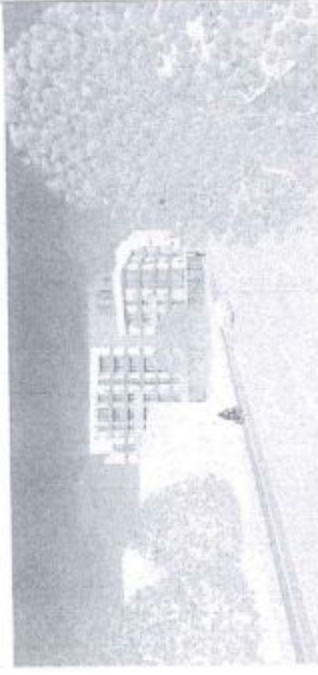
Imobilul este în posesia
 Mihail Konradi
 CRIȘTIAN SECARA

Imobilul este în posesia
 CRIȘTIAN SECARA

Imobilul este în posesia
 CRIȘTIAN SECARA

BILANT TERITORIAL P.U.D.

Nr. ZONE FUNCTIONALE	BETONAT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
1 CLASARE EXPRESIVA	214,9	17,4%	49,26	3,9%
2 SPAȚIU VERDE PE SEL MURAL	25,89	2,1%	24,4	1,9%
3 CIRCULATIE PIETONALA	19,70	1,6%	24,4	1,9%
4 BARRAJE + ANCHOR PAPER	-	-	23,82	1,9%
5 TOTAL	260,49	21,1%	121,88	9,6%



SC SPECTRUM ARTHOME SRL
 SC COSTINVEST SRL
 SC GAP CITY CONSTRUCT SA

SPECTRUM ARTHOME SRL
 COSTINVEST SRL
 GAP CITY CONSTRUCT SA

RUR
 SBA

PU D - conținutul este în conformitate cu planul de amenajare a teritoriului urban
 25-P-SE parșher
 Amenajare a teritoriului urban nr. 10/2014
 Anexa nr. 10/2014
 Baza de date: SC SPECTRUM ARTHOME SRL nr. 10/2014

IMPL. SORIN SCRIPCARU
 S.C. SPECTRUM ARTHOME S.R.L.
 IMBINA CAL. TEILOR NR. 34-54A/301
 CUI: 1424851, OND: 2014-08-05

Arh. Sorin Scripcaru
 Arh. Doree Iuliana
 Arh. Dorin Topolaciu

REGLAMENTARI P.U.D. 3

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte 2S+P+5E+R, amenajări exterioare
str. Bobâlnei nr. 54-54A
Nr. 743446/15.09.2022
(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)
- **Inițiatori** : S.C. SPECTRUM ART HOME S.R.L., S.C. COSTINVEST IMO S.R.L., S.C. GAP CITY CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 607479/30.06.2022

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. Bobâlnei nr. 54-54A

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

- **Certificat de urbanism nr. 2068/06.07.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 186/18.08.2022 și 261/28.11.2022**

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. 607479/30.06.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 18.08.2022

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 07.06.2022

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 15.10.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.06.2022 - ora 9

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 ordinii 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 07.06.2022 - ora 9

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. GAP CITY CONSTRUCT S.R.L. – str. Teodor Mihali nr. 53
- Vușcan Mircea Mihai –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 07.06.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Diana Holircă.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan