

28/18.01.2023

1-18 pag.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 13892/1/05.01.2023 conex cu nr. 868802/1/16.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 14370/433/6.01.2023 conex cu nr. 868893/433/16.11.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță, beneficiar: Mihai Tămaș;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 59 din 26.05.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 174 din 15.11.2021, avizul nr. 187 din 18.08.2022 precum 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță, beneficiar: Mihai Tămaș, pe teren în suprafață de 442 mp înscris în C.F. 259728 cu nr. cad. 259728 în proprietatea Municipiului și construcție înscrisă în C.F. nr. 259728-C1 nr. topo.10494/2/S-C în proprietate privată .

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul înscris în C.F. nr. 259728, în sensul instituirii unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, care să permită schimbarea destinației clădirii reper a zonei (C.F. nr. 259728-C1), cunoscută sub denumirea populară „Ciupercă Grigorescu”, într-un spațiu comercial de proximitate.

U.T.R. S_Et - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip terțiar (funcțiuni comerciale cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: două nivele supraterane, H max = 7 m; Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S+P+E, P+E (E reprezintă etaj tehnic cf. RLU).
- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 40 % și C.U.T. maxim = 1,2;
- *amplasarea față de aliniament* : se menține situația actuală, imobilul existent se păstrează. Prin nicio intervenție nu se va putea depăși limita pânzei subțiri din beton a actualei construcții.
- *amplasarea față de limitele laterale și posterioare*: nu este cazul. Parcela are aliniament pe toate laturile, fiind bordată de străzi aflate în domeniul public;
- *circulațiile și accesele*: din str. Sigismund Toduță și din B-dul 1 Decembrie 1918;
- *staționarea autovehiculelor*: parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent parcelei și cu acces direct din circulație publică, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG.
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Planșa *A04 Reglementări Urbanistice* se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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**

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

Plan Urbanistic Zonal, B-dul 1 Decembrie 1918, nr.15, Cluj-Napoca- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ "Ciupercă Grigorescu" - instituire de subzonă S_Et _Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Aria reglementată se află pe B-dul 1 Decembrie 1918, nr.15, Cluj-Napoca și reprezintă o parcelă pe care începând cu anii 1970 a funcționat o stație service și sediu ACR, într-o construcție modernistă tip, cunoscută sub denumirea populară "ciupercă din Grigorescu". Astăzi funcțiunea de service nu mai există și nici nu și-ar mai avea locul aici, dat fiind că zona e într-un proces de restaurare urbană cu punerea accentului pe circulația pietonală și velo. Prin acest PUZ se propune instuirea unei subzone S_Et în cadrul zonei rezidențiale, care să permită schimbarea destinației clădirii service-ului – clădire reper a zonei – într-un spațiu comercial de proximitate.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Garaje individuale, în clădiri provizorii sau permanente independente

Ansamluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natură;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 mp.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulat condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea din aliniament se va realiza conform plășei de reglementări. Relația construcției cu aliniamentul conservă situația actuală, dat fiind că imobilul existent se păstrează. Prin nicio intervenție, nu se va putea depăși limita pânzei subțiri din beton a actualei construcții.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul, parcela având aliniament pe toate laturile și fiind bordată de străzi în domeniul public. Prin nicio intervenție, nu se va putea depăși limita pânzei subțiri din beton a actualei construcții.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul, pe parcelă se află o singură construcție, care se păstrează și se refuncționalizează. Forma parcelei nu permite amplasarea de construcții suplimentare.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, în măsura în care acest lucru este posibil.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare.

Parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent și cu acces direct din circulațiile auto publice, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 2 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1, P+1 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, E – etaj tehnic).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 metri.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare de tip terasă.

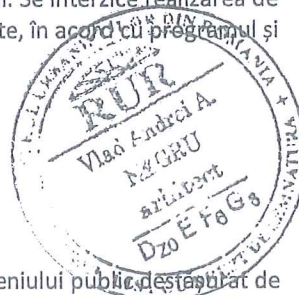
9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în corelare cu proiectul de reabilitare a domeniului public, stabilit de către autoritatea publică locală. Se vor folosi aceleași materiale și elemente de mobilier urban.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 5% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat.



Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

11. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza împrejmuiri de niciun fel, spațiul parcelei fiind amenajat ca un continuum urban cu piațeta din proiectul de restaurare urbană în desfășurare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 40%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,2.

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 3 PAGINI



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

pagina 3 din 3

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice
cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial,
B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță

Prin cererea nr. 663053/433/24.11.2021, Mihai Tămaș solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., teren în suprafață de 442 mp înscris în C.F. 259728 cu nr. cad. 259728 în proprietatea Municipiului și construcție înscrisă în C.F. nr. 259728-C1 nr. topo. 10494/2/S-C în proprietate privată, este delimitat în partea de nord-vest de B-dul 1 Decembrie 1918, în partea de est str. Țebeș și în partea de sud-vest str. Sigismund Toduță. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în U.T.R. Liu – *locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul înscris în C.F. nr. 259728, în sensul instituirii unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, care să permită schimbarea destinației clădirii reper a zonei (C.F. nr. 259728-C1), cunoscută sub denumirea populară „Ciupercă Grigorescu”, într-un spațiu comercial de proximitate. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 59 din 26.05.2021, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice
cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial,
B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 13892/1/05.01.2023 conex cu nr. 868802/1/16.11.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 663053/433/24.11.2021, Mihai Tămaș solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță. Pe teritoriul reglementat, există fond construit, înscris în C.F. nr. 259728-C1 (cunoscută sub denumirea „Ciupercă Grigorescu”), care a funcționat ca stație service și sediu ACR.

Documentația a fost întocmită de S.C. Trans Form S.R.L., la comanda beneficiarului: Mihai Tămaș și a investitorului S.C. Mega Image S.R.L., pe teren în suprafață de 442 mp înscris în C.F. 259728 cu nr. cad. 259728 în proprietatea Municipiului și construcție înscrisă în C.F. nr. 259728-C1 nr. topo.10494/2/S-C în proprietate privată.

Teritoriu reglementat prin P.U.Z. este delimitat în partea de nord-vest de B-dul 1 Decembrie 1918, în partea de est str. Țebei și în partea de sud-vest str. Sigismund Toduță. B-dul 1 Decembrie 1918, str. Țebei și str. Sigismund Toduță sunt cuprinse în Inventarul domeniului public la pozițiile nr. crt. 2171, nr. crt. 1742, respectiv nr. crt. 1693.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 în U.T.R. Liu – *locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul înscris în C.F. nr. 259728, în sensul instituirii unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, care să permită schimbarea destinației clădirii reper a zonei (C.F. nr. 259728-C1), cunoscută sub denumirea populară „Ciupercă Grigorescu”, într-un spațiu comercial de proximitate. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 59 din 26.05.2021. în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Reglementările stabilite pentru parcela cu nr. cad. 259728:

U.T.R. S_Et - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă:* activități economice de tip terțiar (funcțiuni comerciale cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public);
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* două nivele supraterane, H max = 7 m; Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S+P+E, P+E (E reprezintă etaj tehnic cf. RLU).
- *indicii urbanistici :* P.O.T. maxim = 40 % și C.U.T. maxim = 1,2;
- *amplasarea față de aliniament :* se menține situația actuală, imobilul existent se păstrează. Prin nicio intervenție nu se va putea depăși limita pânzei subțiri din beton a actualei construcții.
- *amplasarea față de limitele laterale și posterioare:* nu este cazul. Parcela are aliniament pe toate laturile, fiind bordată de străzi aflate în domeniul public;
- *circulațiile și accesele:* din str. Sigismund Toduță și din B-dul 1 Decembrie 1918;
- *staționarea autovehiculelor:* parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent parcelei și cu acces direct din circulație publică, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG.
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 174 din 15.11.2021 și avizul nr. 187 din 18.08.2022 fundamentate de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Documentația P.U.Z. 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.Z., au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției. Documentația P.U.Z. 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-010-2000, 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. 4471 din 3.12.2020, 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).

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, 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.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 17.11.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. instituire subzonă de activități economice *cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial*, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță a fost supus consultării publice din 17.11.2022. până în 2.12.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

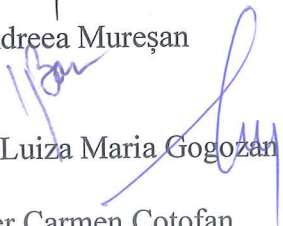
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

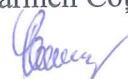


Șef birou Andreea Mureșan



Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. Consilier Carmen Coțofan



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



10.01.2023



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 **Trans Form S.R.L. pentru Mega Image S.R.L.**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap.7, înregistrată cu nr. 360382/15.06.2021. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 174... din 15.11.2024

pentru **P.U.Z. instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță**

generat de imobilul cu nr. topografic 10494/2/S-C₁ (C.F. nr. 259728, 259728-C1)

Inițiator: Mega Image S.R.L.

Proiectant: S.C. Trans Form S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat în partea de nord-vest de B-dul 1 Decembrie 1918, în partea de est str. Țebei și în partea de sud-vest str. Sigismund Toduță. Pe teritoriul reglementat, există fond construit, înscris în CF nr. 259728-C1 (cunoscută sub denumirea „ciupercă Grigorescu”), care a funcționat ca stație service și sediu ACR.

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

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale).

- *regim de construire:* izolat

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Retragera 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. 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:* POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

- *retragere față de aliniament:* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. 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:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

- *retragere față de limitele posterioare:* clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.



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

II. Prevederi P.Ū.Z. propuse:

Prin PUZ se reglementează specific imobilul înscris în CF nr. 259728, în sensul instituirii unei subzone de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, care să permită schimbarea destinației clădirii reper a zonei (CF nr. 259728-C1), cunoscută sub denumirea populară „ciupercă Grigorescu”, într-un spațiu comercial de proximitate.

UTR „Ciupercă Grigorescu” – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip terțiar (funcțiuni comerciale cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: două nivele supraterane, H max = 7 m; Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S+P+E, P+E.
- *indicii urbanistici* : P.O.T. maxim = 40 % și C.U.T. maxim = 1,2;
- *amplasarea față de aliniament* : se menține situația actuală, imobilul existent se păstrează. Prin nicio intervenție nu se va putea depăși limita pânzei subțiri din beton a actualei construcții.
- *amplasarea față de limitele laterale și posterioare*: nu este cazul. Parcela are aliniament pe toate laturile, fiind bordată de străzi aflate în domeniul public;
- *circulațiile și accesele*: din str. Sigismund Toduță și din B-dul 1 Decembrie 1918;
- *staționarea autovehiculelor*: parcajele pentru utilizatori și pentru aprovizionare vor fi amplasate adiacent parcelei și cu acces direct din circulație publică, astfel încât suprafața alocată circulației pietonale să fie cât mai amplă, corelat cu proiectele publice de reamenajare a domeniului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG.
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 5.10.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit.g din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 4471 din 3.12.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 554/0996 din 19.11.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.11.2021



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

ARHITECT-ȘEF

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

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

AVIZ

Nr. 187 din 18.08.2022

pentru *modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 174 din 15.11.2021*

Prezentul modifică Avizul Arhitectului Șef nr.174 din 15.11.2021 emis pentru **P.U.Z. instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, byd. 1 Decembrie 1918, nr. 15 – str. Sigismund Toduță** în ceea ce privește denumirea UTR-ului propus, respectiv:

- Se înlocuiește sintagma UTR „Ciupercă Grigorescu” cu UTR S_Et

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC
E.M.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MEGA IMAGE S.R.L. prin MOGA MIRCEA, cu sediul în Bucureşti, sectorul 8, B-dul Alexandru Obregia, nr. 8, bl. OD2, sc. 2, et. 6, ap. 69, înregistrată sub nr. 34927/433/18.01.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 12.02.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.9.....din 26.02.2021

pentru elaborarea

**P.U.Z. instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial,
B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 – str. Sigismund Toduță**

generat de imobilul cu nr. topografic 10494/2 (C.F. nr.259728) cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat în partea de nord-vest de B-dul 1 Decembrie 1918, în partea de est str. Țebei și în partea de sud-vest str. Sigismund Toduță.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Liu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban,
- *propus*: subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial. Se dorește schimbarea de destinație din spații servicii în spațiu comercial a imobilului „minicomplex” înscris în C.F. nr. 259728-C1, fără a se interveni asupra volumului construcției existente.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T. max = 50 % , C.U.T. Max = 1,2;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- spații pentru activități economice de tip terțiar;
- studiul se va corela cu proiectul „Creșterea și îmbunătățirea spațiului pietonal în zona urbană: P-ța 14 iulie, str. Garibaldi, str. S.Toduță, str. T. Grozăvescu, str. Milcov, str. Octavian Goga, Str. G. Enescu”

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4471 din 3.12.2020.



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- studii de fundamentare: *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, caracteristicile țesutului urban, analiza funcțională/dotări de interes public existente, reamobilitate topografică).

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4471 din 3.12.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ-GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ordinul nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. Șex. consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5498914 din 28.05.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.05.2021

P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 - str. Sigismund Toduță

Nr. 663053/24.11.2021

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Proprietar** : TĂMAȘ MIHAI
- **Investitor** : S.C. MEGA IMAGE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 360382/15.06.2021

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 ZONAL - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 - str. Sigismund Toduță

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

- **Certificat de urbanism nr. 4471/03.12.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 59/26.05.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 174/15.11.2021**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 360382/15.06.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de 15.11.2021

În data de 01.07.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar – B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 05.10.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile publice 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 Monitorul de Cluj din 15.06.2021

Dezbaterile lucrării s-au realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.10.2021 - ora 14

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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 05.10.2021 - ora 14

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

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 27.05.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vlad Negru.

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 Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 8463/101/2023

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul urbanistic Zonal - instituire subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 15 - str. Sigismund Toduță* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 17 noiembrie - 2 decembrie 2022

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 17 noiembrie 2022, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban