

1-11 pag.

23/4.03.2024
HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 292622/1/22.02.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 292638/433/22.02.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C, beneficiară: HEXAGON RETAIL PROPERTIES S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 6 din 3.01.2024 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 – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C, beneficiară: HEXAGON RETAIL PROPERTIES S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 345882.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 345882 pe care există fond construit (corp C1, corp C2) propus spre desființare și se propune restructurarea corpului C3, respectiv extinderea, modificarea și schimbarea destinației în spațiu comercial de tip supermarket, cu regim final de înălțime P+E.

Documentația reglementează:

– *amplasarea față de limitele laterale nordică și vestică:* se mențin retragerile existente. Adosat fațadei nordice va fi amplasată o scară de evacuare;

– *circulații și accese:* din Calea Turzii, str. Alecu Russo și str. Ana Aslan;

– *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe Calea Turzii.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

1) Suprafețele de teren necesare regularizării Căii Turzii și a străzilor Alecu Russo și Ana Aslan, conform planșei U.03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*, vor fi dezmembrate din parcela inițială și înscrise în C.F. cu titlul de „drum”;

2) Vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 649776/446/2023, respectiv:

– amenajarea străzii Alecu Russo (pe tronsonul cuprins între strada Calea Turzii și str. Ana Aslan) la ampriză de 9m (7 m carosabil și un trotuar de 2 m) și 11 m (3 benzi carosabile și un trotuar de 2 m) în zona accesului în incinta comercială;

- amenajarea și asfaltarea bretelei carosabile de intrare din Calea Turzii;
- amenajarea și asfaltarea străzii Ana Aslan pe tronsonul adiacent P.U.D.

Amenajările vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate, cu respectarea NP 051/2012 și NP 24/2022, iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală va fi obținut avizului Poliției rutiere.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C

Prin cererea nr. 17899/433/2024 HEXAGON RETAIL PROPERTIES S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C.

Parcela care face obiectul P.U.D., parcelă în suprafață de 11433 mp, este situată pe frontul vestic al Căii Turzii, la nr. 178C, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, strada Ana Aslan în partea vestică și strada Alecu Russo în partea sudică. Pe parcelă există fond construit: corp C1 (nr. cad. 345882-C1) și corp C2 (nr. cad. 345882-C2) propuse spre desființare și corp C3 (nr. cad. 345882-C3) asupra căruia se intervine.

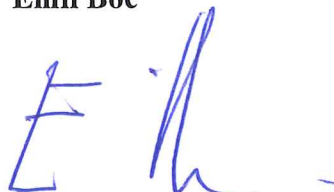
Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. parțial în *U.T.R. Ec – Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom* și parțial în *U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.*

Prin P.U.D. se propune restructurarea corpului C3, respectiv extinderea, modificarea și schimbarea destinației în spațiu comercial de tip supermarket, cu regim final de înălțime P+E, 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. – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere, modificare și schimbare de
destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 292622/1/22.02.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 17899/433/2024, HEXAGON RETAIL PROPERTIES S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C.

Documentația a fost întocmită de S.C. SQM Architecture S.R.L., la comanda beneficiarei: HEXAGON RETAIL PROPERTIES S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 345882.

Parcela care face obiectul P.U.D., parcelă în suprafață de 11433 mp, este situată pe frontul vestic al Căii Turzii, la nr. 178C, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, strada Ana Aslan în partea vestică și strada Alecu Russo în partea sudică. Pe parcelă există fond construit: corp C1 (nr. cad. 345882-C1) și corp C2 (nr. cad. 345882-C2) propuse spre desființare și corp C3 (nr. cad. 345882-C3) asupra căruia se intervine. Calea Turzii, din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1146. Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. Ec – Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom* și parțial în *U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică*.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 345882 pe care există fond construit (corp C1, corp C2) propus spre desființare și se propune restructurarea corpului C3, respectiv extinderea, modificarea și schimbarea destinației în spațiu comercial de tip supermarket, cu regim final de înălțime P+E.

Clădirea existentă care se restructurează (corp C3) este încadrată conform PUG preponderent în *U.T.R. Ec* și parțial în *U.T.R. Vpr*. Extinderea clădirii se face pe latura estică, în *UTR Ec*, cu respectarea zonei de protecție a magistralei de gaz, conform Avizului Transgaz nr. 60317/1737/16.08.2023 emis favorabil pentru PUD. Imobilul cu nr. Cad. 345882 are categoria de folosință curți-construcții. Conform Art.2 din R.L.U aferent *UTR Vpr* sunt admise căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți-construcții.

Documentația reglementează:

– *amplasarea față de limitele laterale nordică și vestică*: se mențin retragerile existente. Adosat fațadei nordice va fi amplasată o scară de evacuare;

– *circulații și accese*: din Calea Turzii, str. Alecu Russo și str. Ana Aslan;

– *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe Calea Turzii.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

1) Suprafețele de teren necesare regularizării Căii Turzii și a străzilor Alecu Russo și Ana Aslan, conform planșei *U.03 - REGLEMENTARI URBANISTICE*, vor fi dezmembrate din parcela inițială și înscrise în C.F. cu titlul de „*drum*”;

2) Vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 649776/446/2023, respectiv:

– amenajarea străzii Alecu Russo (pe tronsonul cuprins între strada Calea Turzii și str. Ana Aslan) la ampriză de 9m (7 m carosabil și un trotuar de 2 m) și 11 m (3 benzi carosabile și un trotuar de 2 m) în zona accesului în incinta comercială;

– amenajarea și asfaltarea bretelei carosabile de intrare din Calea Turzii;

– amenajarea și asfaltarea străzii Ana Aslan pe tronsonul adiacent P.U.D.

Amenajările vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate, cu respectarea NP 051/2012 și NP 24/2022, iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală va fi obținut avizului Poliției rutiere.

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 6 din 3.01.2024.

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 și s-a răspuns obiecțiilor acestora. Pentru documentația P.U.D. s-au întocmit următoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic și studiu topografic vizat de O.C.P.I.

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. 542 din 3.03.2022, 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). La data depunerii solicitării de promovare spre aprobare în Consiliul Local, avizele solicitate prin Certificatul de urbanism erau în valabilitate. Suplimentar față de cele solicitate prin certificat, la faza de aprobare, s-a solicitat obținerea Avizului poliției rutiere, aviz obținut și depus în completare.

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 – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E, Calea Turzii nr. 178C, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

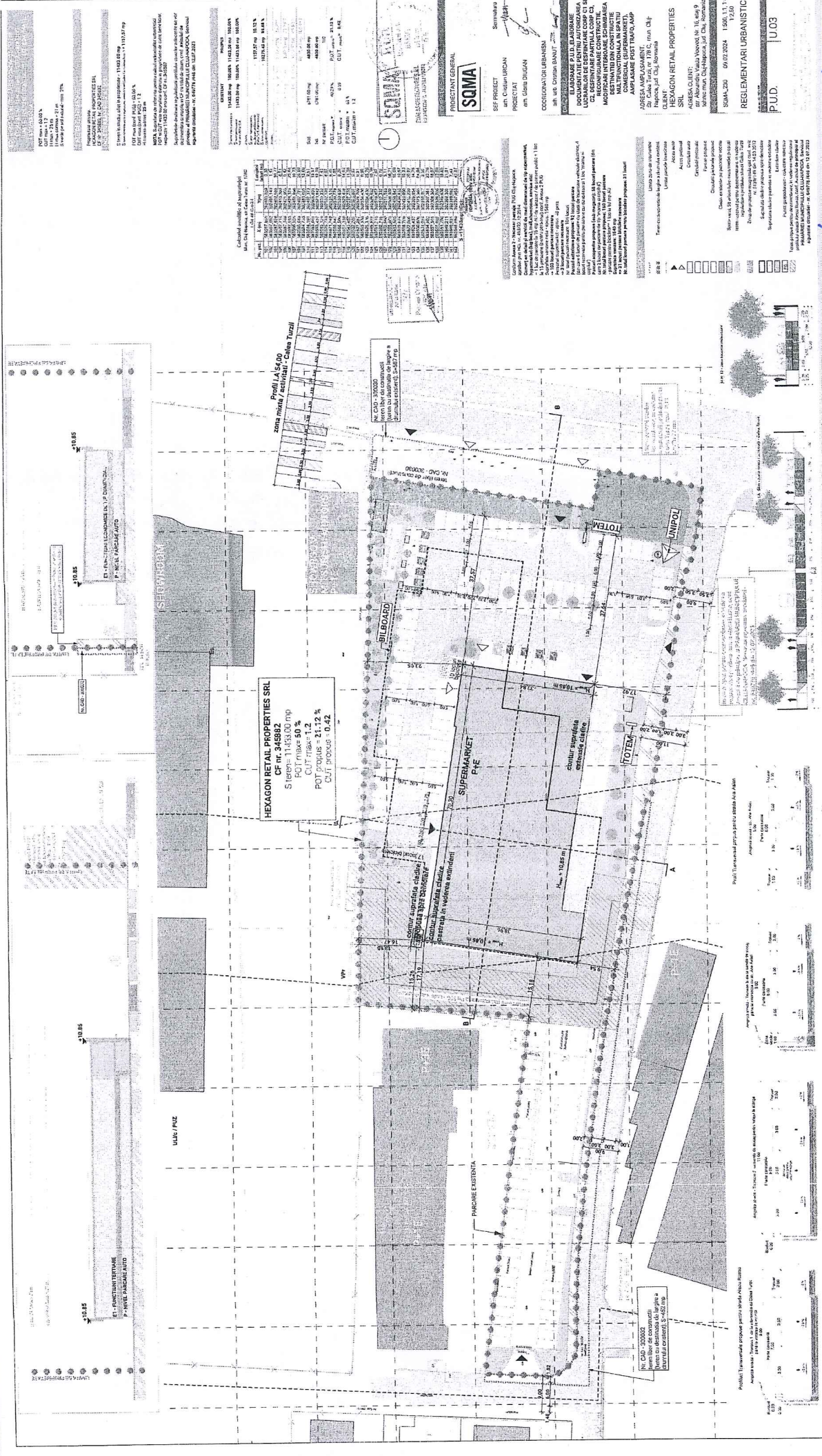
Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1 ex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

26.02.2024



1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

Reprezentare generala
 CF nr. 345882
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

Nota: Scopul planului este de a prezenta in mod clar si detaliat toate elementele necesare pentru realizarea proiectului, precum si pentru a fi utilizat ca document de referinta in toate etapele ulterioare ale procesului de autorizare si de construire a investitiei.
 Reprezentarea este realizata pe baza planului de situatie si a tuturor datelor tehnice necesare pentru realizarea proiectului.
 Reprezentarea este realizata in conformitate cu prevederile Legii nr. 107/1996 privind autorizarea executiviei proiectelor de amenajare a teritoriului si de construire a edificatiilor si cu celelalte acte normative in vigoare.
 Reprezentarea este realizata in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.
 Reprezentarea este realizata in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

PLAN DE SITUATIE
 1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

SCALA: 1:1000
 1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

PLAN DE SITUATIE
 1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

PLAN DE SITUATIE
 1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

PLAN DE SITUATIE
 1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

PLAN DE SITUATIE
 1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

Planul este realizat pe baza planului de situatie si a tuturor datelor tehnice necesare pentru realizarea proiectului.
 Planul este realizat in conformitate cu prevederile Legii nr. 107/1996 privind autorizarea executiviei proiectelor de amenajare a teritoriului si de construire a edificatiilor si cu celelalte acte normative in vigoare.
 Planul este realizat in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %

1:1434.00 mp
 PGT max = 50 %
 CUT max = 1.2 %
 PGT proiuz = 21.12 %
 CUT proiuz = 0.42 %



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 32

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **HEXAGON RETAIL PROPERTIES S.R.L.**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Alexandru Vaida Voievod nr. 16, etaj 9 tehnic, înregistrată cu nr. 675130/433/2023 și a completărilor înregistrate sub nr. 742262/433/2023, nr. 789789/433/2023 și nr. 923090/433/2023, 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. 6 din 8.04.2024

pentru **P.U.D. extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E**
Calea Turzii nr. 178C

generat de imobilul cu nr. cad. 345882

Inițiator: HEXAGON RETAIL PROPERTIES S.R.L.

Proiectant: S.C. SQM Architecture S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ion-Cristian Bănuț

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 11433 mp situată pe frontul vestic al Căii Turzii, la nr. 178C, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, strada Ana Aslan în partea vestică și strada Alecu Russo în partea sudică. Pe parcelă există fond construit: corp C1 (nr. cad. 345882-C1) și corp C2 (nr. cad. 345882-C2) propuse spre desființare și corp C3 (nr. cad. 345882-C3) asupra căruia se intervine.

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

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. parțial în U.T.R. Ec – Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom și parțial în U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

U.T.R. Ec – Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

– *funcțiune predominantă:* zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box";

– *regim de construire:* deschis;

– *înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. Maxim = 1,2;

– *retragerea față de aliniament:* aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede 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 parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin 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 10 m;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare:* 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 6 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.

U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

- funcțiune predominantă: spații verzi – plantații înalte medii și joase;
- utilizări admise cu condiționări: spații verzi cu acces public, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă, edicule, componente ale amenajării peisajere, elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității;
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 0%, C.U.T max= 0 ADC/mp.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 345882 pe care există fond construit (corp C1, corp C2) propus spre desființare și se propune restructurarea corpului C3, respectiv extinderea, modificarea și schimbarea destinației în spațiu comercial de tip supermarket, cu regim final de înălțime P+E.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale nordică și vestică:* se mențin retragerile existente. Adosat fațadei nordice va fi amplasată o scară de evacuare;
- *circulații și accese:* din Calea Turzii, str. Alecu Russo și str. Ana Aslan;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe Calea Turzii.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

1). Suprafețele de teren necesare regularizării Căii Turzii și a străzilor Alecu Russo și Ana Aslan, conform planșei U03- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcela inițială și înscrise în C.F. cu titlul de „drum”

2) Vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 649776/446/2023, respectiv:

- amenajarea străzii Alecu Russo (pe tronsonul cuprins între strada Calea Turzii și str. Ana Aslan) la ampriză de 9m (7m carosabil și un trotuar de 2m) și 11m (3 benzi carosabile și un trotuar de 2m) în zona accesului în incinta comercială;

- amenajarea și asfaltarea bretelei carosabile de intrare din Calea Turzii;

- amenajarea și asfaltarea străzii Ana Aslan pe tronsonul adiacent PUD;

Amenajările vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate, cu respectarea NP 051/2012 și NP 24/2022, iar pentru planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală va fi obținut avizului Poliției rutiere.

Documentația P.U.D. a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.09.2023. În urma sedinței C.T.A.T.U. și a verificării în ședința operativă din 13.10.2023 a completărilor solicitate, depuse sub nr. 789789/433/2023 și nr. 923090/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

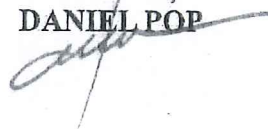
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 542 din 3.03.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red. 3 ex., consilier arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 856/239 din 08.01.24
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.01.24.

P.U.D. – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E

Calea Turzii nr. 178C

Nr. 17899/09.01.2024

(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. HEXAGON RETAIL PROPERTIES S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 675130/26.07.2023

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 – Extindere, modificare și schimbare de destinație corp C3, P+E – Calea Turzii nr. 178C

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

- **Certificat de urbanism nr. 542/03.03.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 6/03.01.2024**

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. 675130/26.07.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.01.2024

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 20.09.2023

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 publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 16.09.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.09.2023 - 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 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 20.09.2023 - 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. ARNAV S.R.L. – str. Ana Aslan nr. 40
- S.C. AUTOMOBILE REAL ESTATE S.R.L. – Calea Turzii nr. 172

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 20.09.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Urcan.

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