

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea P.U.D – construire imobil cu funcțiune mixtă (1-2S)+P+5E+R,**  
**Calea Baciului nr. 78**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind aprobarea P.U.D – construire imobil cu funcțiune mixtă (1-2S)+P+5E+R, Calea Baciului nr. 78 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 648242 din 13.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 648270 din 13.12.2019 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiune mixtă (2S)S+P+5E+R, Calea Baciului nr. 78, beneficiară: S.C. NORTH TOWER S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului-șef nr. 1038 din 30.10.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiune mixtă (1-2S)+P+5E+R, Calea Baciului nr. 78, beneficiară: S.C. NORTH TOWER S.R.L., nr. cad. 325705.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei, desființarea fondului construit existent (imobil D+P+E) și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime (1-2S)+P+5E+R, amenajări exterioare ( spațiu verde, loc de joacă, suprafețe dalate):

- retragerea față de limita vestică: 6 m;
- retragerea față de limita nordică: 9.40 m;
- accesul auto din str. Valea Seacă;
- accesul pietonal din str. Valea Seacă și Calea Baciului;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate amplasate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe Calea Baciului și pe str. Valea Seacă.

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

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la Calea Baciului va fi dezmembrată din parcela inițială , înscrisă în C.F cu destinația de „drum” și transferată în domeniul public (conform planșei P.U.D. „proprietatea terenurilor”) anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

**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. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588374.622	389441.592	13.321
9	588376.010	389454.840	2.743
10	588378.520	389455.946	8.751
11	588387.071	389454.087	16.604
12	588401.413	389445.720	3.572
8	588404.462	389443.859	0.646
5	588404.990	389443.486	11.525
4	588414.404	389436.838	15.344
3	588410.390	389422.028	37.873
2	588373.443	389430.360	11.294

S(lotrezultat1)=886.29mp P=121.672m

**Parcela studiata**  
**Proprietate privata**  
**C.F. Nr. 325705**  
**S teren= 886 mp (initial)**  
**S teren= 711 mp (dupa cedare)**  
**Sc. =275.70 mp**  
**P.O.T. = 38.77%**  
**C.U.T. = 2,39**

**TABEL DE COORDONATE**

Amplasamentul studiat C.F. Nr.: 325705  
-teren intravilan  
-Proprietate privata  
**NORTH TOWER CONSTRUCT SRL**  
**UTR RrM3**  
- S=886

Contur subsol  
- Acces pietonal  
- Acces auto

Imobil propus  
- Construcții existente

**FUNCTIUNI**

Locuire si functiuni complementare  
Regim mio-mediu-mare.  
Parter - Comert en detail, functiuni comerciale cu numar redus de clienti, comert specializat: anticariat, galerii de arta.

Unitati industriale depozitare.

UTR RrM3 = Parcelar riveran principator artere de trafic, destinat restructurarii  
- Zona mixta cu regim de constructii deschis  
**UTR RiM** = Zona constructia protejata  
Restructurarea zonelor cu caracter industrial  
Zona mixta.

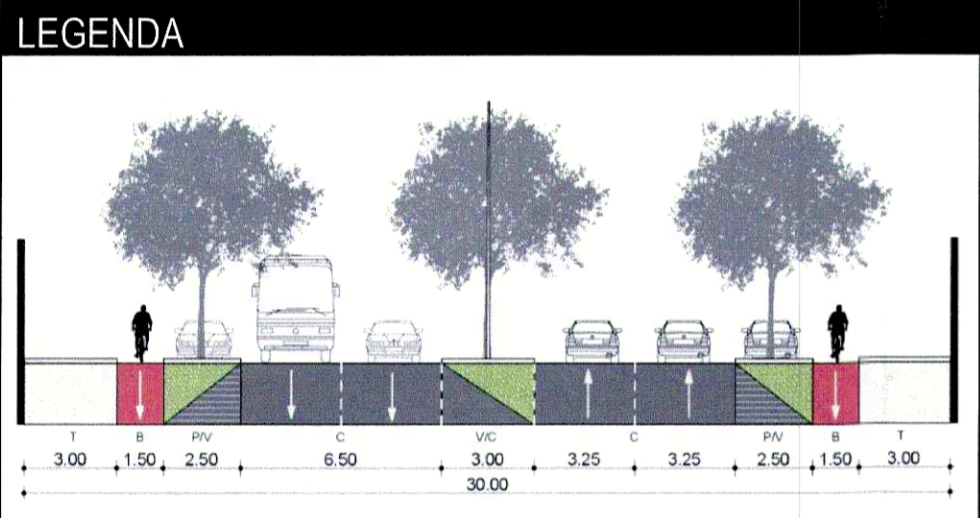
UTR Ve = Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

UTR Ei = Zona de activitati economice cu caracter industrial

Circulatie auto  
Circulatie pietonala

Terenuri ce seintentioneaza a fi trecute in domeniul public

Zona verde de sol natural  
Zona verde peste subsol



DATE TEHNICE PROIECT		EXISTENT	PROPOS
BILANT TERITORIAL	Arie parcela	886 m²	711 m²
	Arie construita imobil	173 m²	275.7 m²
	Arie construita desfasurata	519 m²	1705.10 m²
	Arie zona pavata, alei, accese.	218.18 m²	31.23 m²
COEFICIENTI	POT	19.52%	38.77%
	CUT	0.58	2.39
REGIM DE INALTIME		D+P+E	S+P+5E+R

**PARAMETRI:**

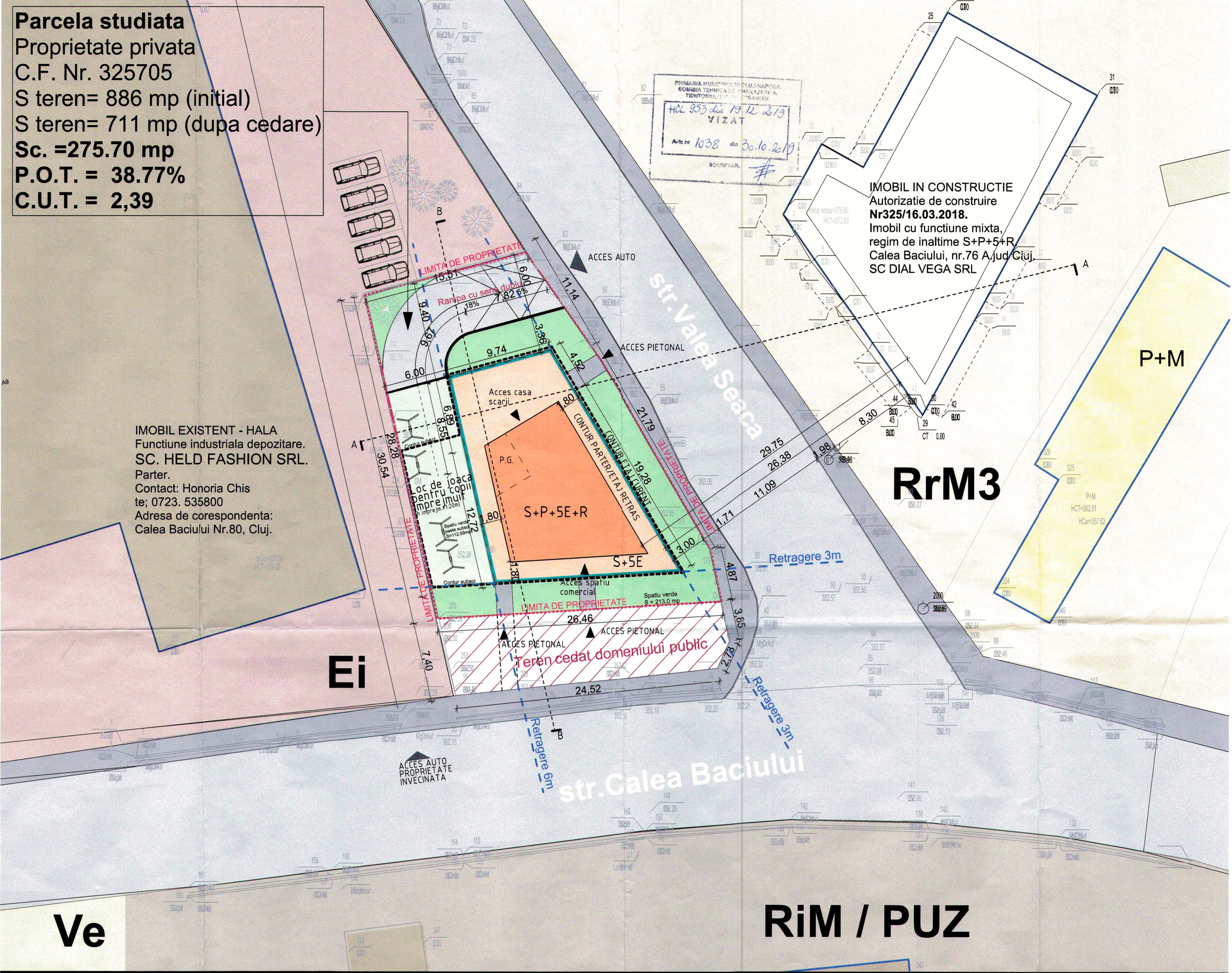
S Teren initial = 886.00 mp  
S Teren rezultat = 711.00 mp  
dupa cedare  
S Teren cedata = 175.00 mp

Nr. apartamente = 16  
Nr. Spatii comerciale = 1  
Nr. Parcari = 17(16 cu lift)

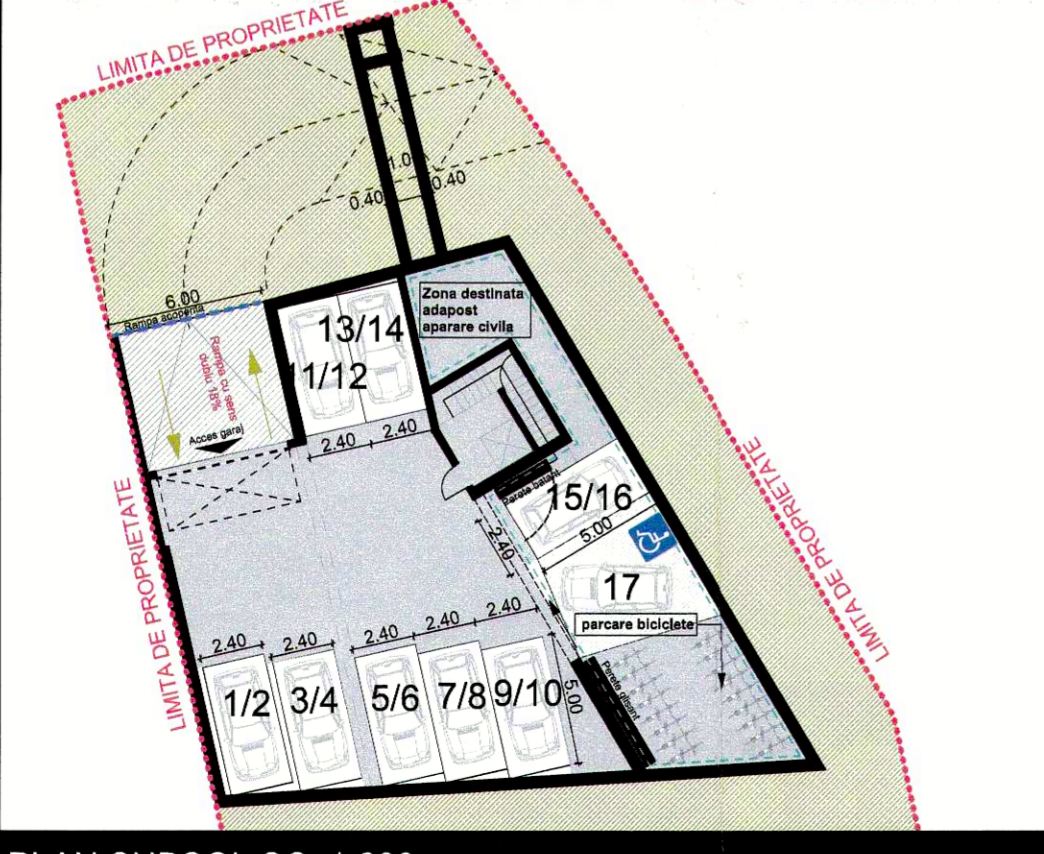
- POT prop = 38.77%**
- Sc prop = 275.70 mp**
- Sc locuire prop (etaj 1-5) = 275.70 mp**
- Sd etaj retras = 163.30 mp**
- Sd parter = 163.30 mp**
- Sd subsol = 338 mp**
- Sdc propus = 1705.10 mp**
- CUT prop = 2.39**
- Sdt (cu subsol) = 2043.10 mp**
- S spatiu verde propus = 217.12 mp**
- Regim de inaltime propus = S+P+5E+R**

-nu s-au luat in calcul CUT spatiile tehnice, rampa si parcarile si aleile de la parter si subsolul cu destinatie de garaj auto

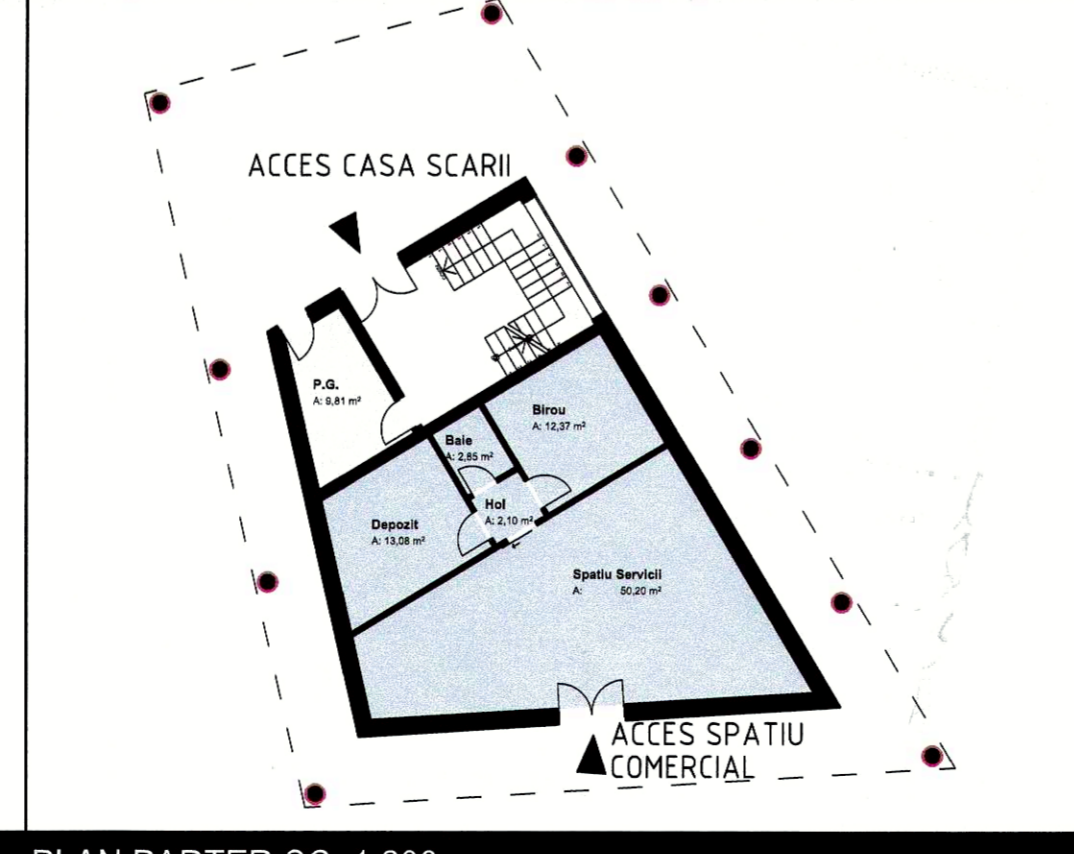
**DATE TEHNICE / PARAMETRI**



**PLAN REGLEMENTARI SC. 1:200**



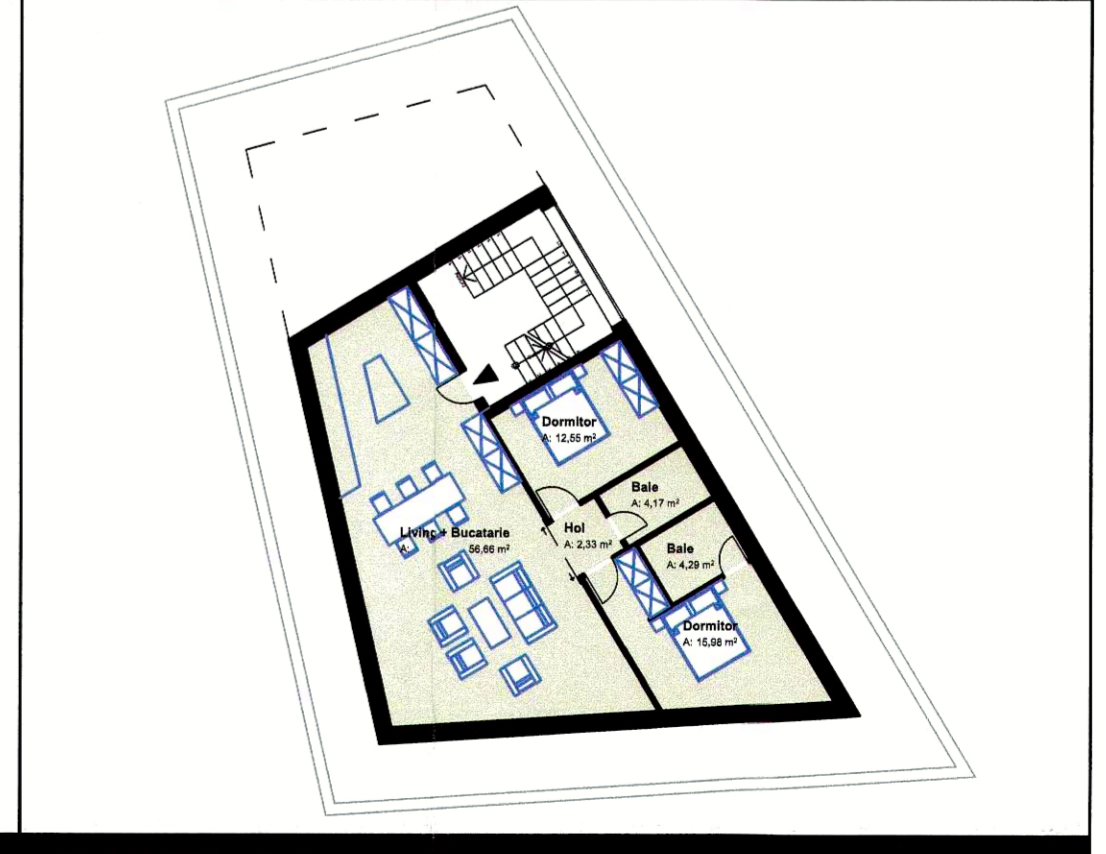
**PLAN PARTER SC. 1:200**



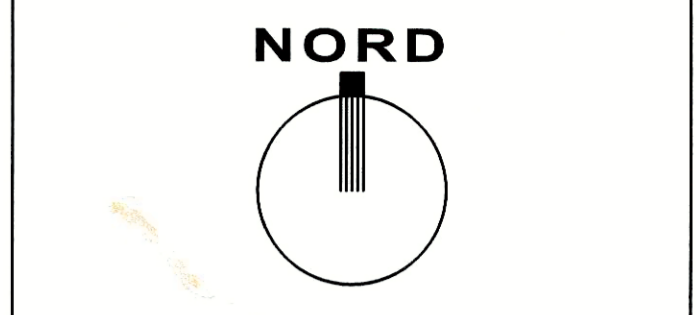
**PLAN ETAJ CURENT SC. 1:200**



**PLAN ETAJ RETRAS SC. 1:200**



**PLAN REGLEMENTARI**



**CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" - NORMALA**

Numar locuinte individuale = 16  
Nr. locuri de parcare asigurate = 17(16 cu lift)  
Nr. parcuri asigurate la subsol = 17  
Nr. parcuri asigurate la parter acoperite = 0  
Nr. parcuri asigurate la sol neacoperite = 0  
Spatii comerciale = 1  
Inaltimea maxima la cornisa = +18.00m  
Inaltimea maxima la coama = +21.00m

Acest document este proprietatea firmei SC HIPERFORM STUDIO SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila proiectantilor in original.



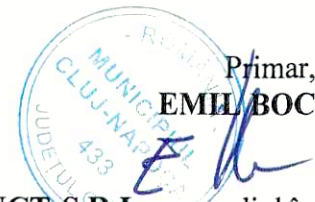
**SC HIPERFORM STUDIO SRL**  
arh. Vlad Carabas - 0744 368087, vladcarabas@hiperform.ro

ORDONANTA DE CONSTRUCTII  
10500  
Vlad Stefan CARABAS  
Arhitect si inginer in constructii

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU  
Director General Valeriu Vitea  
Nr. de inregistrare: 203264 data: 20.11.2017  
Consilier Cadastru  
(Prenumele si numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 5100, data 29.11.2017

BENEFICIARI:	<b>NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.</b>	NR. PROIECT:	<b>158/2017</b>
DENUMIREA LUCRARIILOR: DESINFINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARIILOR DE CONSTRUCTIE IMOBIL MIXT, IMPRELMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI Județul Cluj, Str. Căminarilor nr. 79			
COORDONATOR PROIECT	arh. M. CIOROBATCA		
PROIECTAT	arh. D. CIOROBATCA		
PROIECTAT	arh. Vlad CARABAS		
DESENAT	arh. Andra PRESURA		
DENUMIREA PLANSEI:		NR. PLANSA	
<b>PLAN REGLEMENTARI</b>		<b>A.03.</b>	
FAZA	SCARA	DATA	
P.U.D.		10.01.2018	



Ca urmare a cererii adresate de S.C. NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în județul Bihor, loc. Oradea str. Crângului nr. 33, înregistrată sub nr.489750/2019, 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. 1038 din 30.10.2019

pentru P.U.D – **construire imobil cu funcțiune mixtă (1-2S)+P+5E+R, Calea Baciului nr. 78**

generat de imobilul cu nr. cad. 325705;

Inițiator: S.C. NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.;

Proiectant: S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mioara Ciorobâtcă;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 886 mp, cu deschidere la strada Valea Seacă și Calea Baciului, delimitată de parcelă cu fond construit în partea nordică și vestică.

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

- UTR RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. 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 admis 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 (1-3S)+P+5+1R; (1 - 3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt ;

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0.

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

-*retragere min. față de limitele laterale*: Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. 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.

-*retragere min. față de limitele posterioare*: 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 cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

**Prevederi P.U.D propuse :**

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei, desființarea fondului construit existent (imobil D+P+E) și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime (1-2S)+P+5E+R, amenajări exterioare ( spațiu verde, loc de joacă, suprafețe dalate).

- retragerea față de limita vestică: 6m;
- retragerea față de limita nordică: 9.40m;
- accesul auto din str. Valea Seacă;
- accesul pietonal din str. Valea Seacă și Calea Baciului;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate amplasate la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe Calea Baciului și pe str. Valea Seacă.

Pentru documentația P.U.D *construire imobil cu funcțiune mixtă (1-2S)+P+5E+R, Calea Baciului nr. 78* s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 830 din 30.08.2019 fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de urbanism întrunită în ședința de plen din 2.05.2019 și ședința operativă din 3.07.2019 , aviz valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4016 din 17.08.2017

În urma ședinței operative a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.10.2019 se reavizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

*Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la Calea Baciului va fi dezmembrată din parcela inițială , înscrisă în C.F cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică (conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale, Hotărârea nr.737/2017) și va fi întreținută ca spațiu verde până la modernizarea Căii Baciului la profilul reglementat prin P.U.G.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 (DTAC) 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. 4091 din 25.09.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr.4016 din 17.08.2017.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3264859 din 1.11.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă (1-2S)+P+5E+R**  
**Calea Baciului nr. 78**  
Nr. 598127/19.11.2019  
(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. NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 319918/20.06.2019

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 funcțiune mixtă (1-2S)+P+5E+R – Calea Baciului nr. 78**

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

- **Certificat de urbanism nr. 4091/25.09.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1038/30.10.2019**

**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. 319918/20.06.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 21.12.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 02.08.2018 și 02.05.2019

Anunțul cu privire la dezbaterile publice a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 06-07.10.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 02.08.2018 - ora 9 și 02.05.2019 - ora 11:30.

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 la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 02.08.2018 - ora 9 și 02.05.2019 - ora 11:30.

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. HELD FASHION S.R.L. – Calea Baciului nr. 80

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 02.08.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 02.05.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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**