

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Turzii nr. 173

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Turzii nr. 173- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 668707/1/30.12.2019, conex cu nr. 570223/1/5.11.2019, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 668829 din 30.12.2019, conex cu nr. 571229 din 6.11.2019, al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Turzii nr. 173, beneficiar: Leahu Adrian-Ionuț;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 125 din 12.03.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 950 din 3.10.2019, 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 și ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Turzii nr. 173, beneficiar: Leahu Adrian-Ionuț, pe parcelele cu nr. cad. 254954.

Documentația reglementează:

- **Is_A*** – **Subzonă de instituții și servicii de interes public:**

- *funcțiunea predominantă:* funcțiuni de sănătate și activități complementare;

- *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor încadra în înălțimea maximă admisă a zonei din care face parte subzona, respectiv Hcornișă max. 21m, H max. 25m;

- *indici urbanistici:* P.O.T. max = 60%, C.U.T max= 2,2;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:*

• *clădiri noi:*

- în cazul amplasării în regim izolat sau cuplat, pe laturile libere, clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță de min. 3m;

- în cazul în care clădirile nu se vor alipi unui calcan existent aflat pe limita posterioară de proprietate, acestea se vor retrage cu Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6m;

• *clădiri existente:*

- clădirile existente edificate în baza unei autorizații de construire, pot fi amplificate pe verticală, cu condiția asigurării însoțirii minime a camerelor de locuit din clădirile de pe parcelele învecinate;

- *circulațiile, accesele:* din Calea Turzii;

- *staționarea autovehiculelor:* vor fi organizate în interiorul parcelei locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă la Calea Turzii.

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință, aferent PUG 2014, servitutea de utilitate publică propusă prin P.U.G., grevează parcela studiată pe

limita spre str. Calea Turzii.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*.

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

Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

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

Aprobat


Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de LEAHU ADRIAN IONUȚ cu sediul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Constantin Caracaș nr.39, înregistrată sub nr. 38971/433 din 22.01.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 06.02.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 12 din 12 03 2019

pentru elaborarea

P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, str. Calea Turzii nr. 173
generat de imobilul cu nr. Cad. 254954 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de Calea Turzii în partea de vest, strada Wolfgang Amadeus Mozart în partea de sud, culoar verde de protecție în partea de est și zonă mixtă (U.T.R. M3) în partea de nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acesteia.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat 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;

2.2. *propus*: subzonă de instituții și servicii de interes public - funcțiuni de sănătate și activități complementare;

2.3. *servituți de utilitate publică instituite prin P.U.G.*: Calea Turzii, profil tip I.A – 54,00m;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T maxim = 60% , C.U.T. max=2,2;

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

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin P.U.G la Calea Turzii;
- accesul la subzona de instituții și servicii de interes public se realizează din Calea Turzii;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelei;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.;

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.

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 22 din 03.01.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, reambulare topografică);

7. Obligațiile inițiatorului 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. 22 din 03.01.2019 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

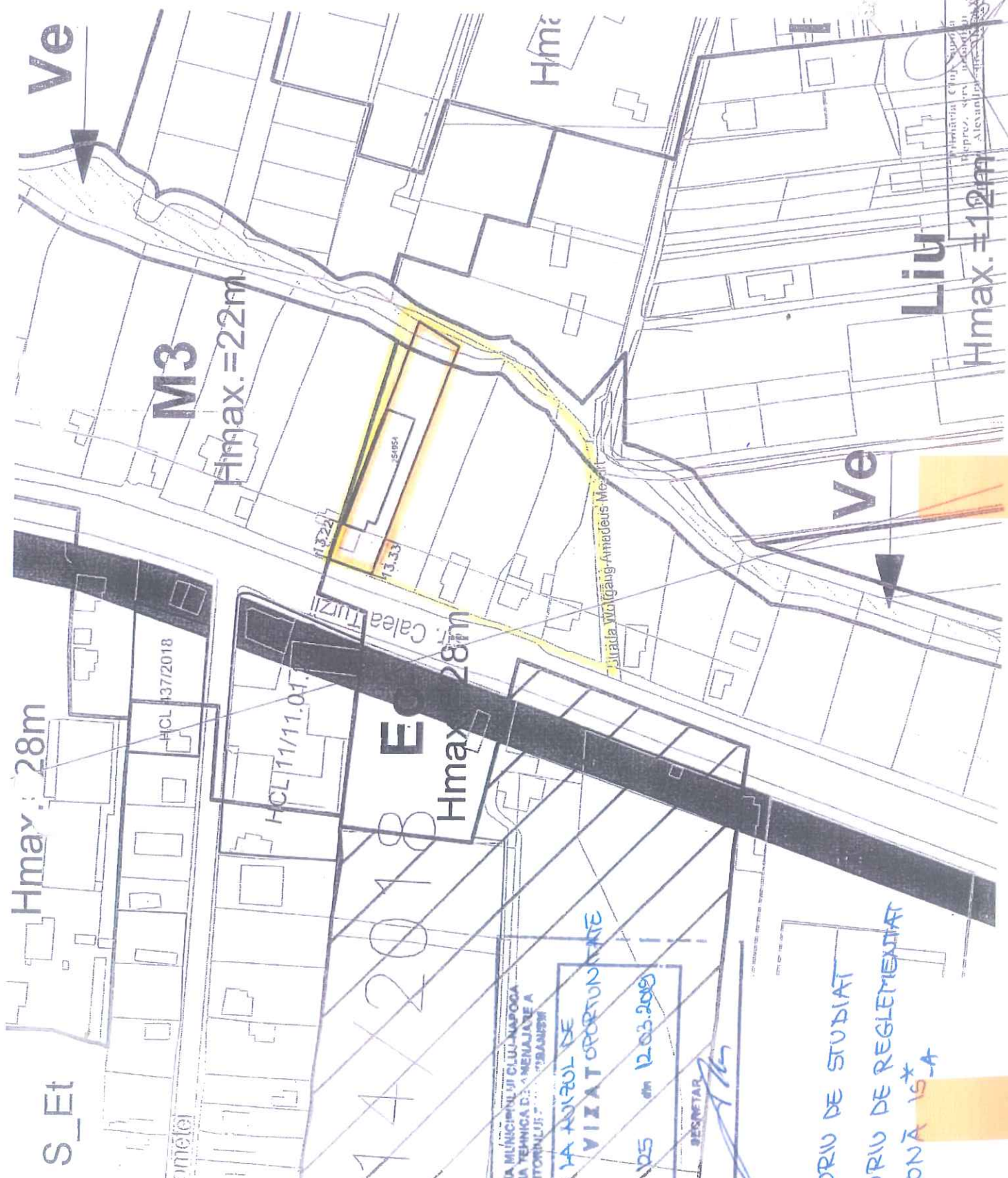
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex. Arh. Anamaria Popa
inspector, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3638087 din 14.03.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.03.2019



74x2018 E

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CILUȘI, NAPOCA
 COMISIA TEHNICĂ DE AȘEZĂRI ȘI MENAJARE A
 TERITORIILOR
**ANEXA LA HĂȚĂȘUL DE
 VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT**
 Aviz nr 125 din 12.03.2018
 SECRETAR

TERRITORIUM DE STUDIAT
 TERRITORIUM DE REGLEMENTAT
 SUBZONĂ 15*-A

PRIMĂRIA CILUȘI, NAPOCA
 REPREZ. ȘI
 ALTEVALE



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de **Leahu Adrian-Ionuț**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Caracaș, nr. 39, înregistrată sub nr. **246266/433/2019**, 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:

Nr. 950 AVIZ din 3.10.2019

pentru **P.U.Z. instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, str. Calea Turzii nr. 173**

generat de imobilul cu nr. cadastral 254954

Inițiator: Leahu Adrian-Ionuț

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Andrei A. Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: Prin P.U.Z. se studiază teritoriul delimitat de Calea Turzii în partea de vest, strada Wolfgang Amadeus Mozart în partea de sud, culoar verde de protecție în partea de est și zonă mixtă (U.T.R. M3) în partea de nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acesteia.

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

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. în U.T.R. Ec

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

-funcțiune predominantă/ regim de construire : 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".

-înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

-indici urbanistici : POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2.

-retragere min. față de aliniament : Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea. In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m.

-retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele 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. In 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 PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

- **Is_A*** – **Subzonă de instituții și servicii de interes public:**

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni de sănătate și activități complementare;
- *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor încadra în înălțimea maximă admisă a zonei din care face parte subzona, respectiv Hcornișă max.21m, H max. 25m;
- *indici urbanistici:* P.O.T. max = 60%, C.U.T max= 2,2;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:*
 - *clădiri noi:*
 - în cazul amplasării în regim izolat sau cuplat, pe laturile libere, clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță de min.3m;
 - în cazul în care clădirile nu se vor alipi unui calcan existent aflat pe limita posterioară de proprietate, acestea se vor retrage cu Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6m;
 - *clădiri existente:*
 - clădirile existente edificate în baza unei autorizații de construire, pot fi amplificate pe verticală, cu condiția asigurării însoirii minime a camerelor de locuit din clădirile de pe parcelele învecinate;
 - *circulațiile, accesele:* din Calea Turzii;
 - *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei;
 - *echiparea tehnico-edilitară:* completă la Calea Turzii.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la Calea Turzii

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. 22 din 3.01.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex.A.P

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3265351 din 8.10.2019

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.Z. - Dezvoltare zonă rezidențială – str. Gheorghe Sion
Nr. 492611/26.09.2019
(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** : FAZAKAS ZSUZSANNA
- **Proiectant** : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 381978/10.08.2018

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 – P.U.Z. - Dezvoltare zonă rezidențială – str. Gheorghe Sion

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

- **Certificat de urbanism nr. 2982/10.07.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 229/16.03.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 845/30.08.2019**

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. 381978/10.08.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.07.2017

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 Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 02.11.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 05.03.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 02.11.2018, ora 12.

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 data de 02.11.2018, ora 12.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Runcan Titus Dragoș – str. Ioan Slavici nr. 2
- Varga Petru – str. Rarău nr. 16
- Chelaru Ion – str. Gheorghe Sion nr. 42
- Gavriș Ionuț – str. Gheorghe Sion nr. 42
- Simu Mihai Eugen și Simu Meda Ramona – str. Gheorghe Sion nr. 44A

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 02.11.2018, ora 12.

La dezbateră din 02.11.2018 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.

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,

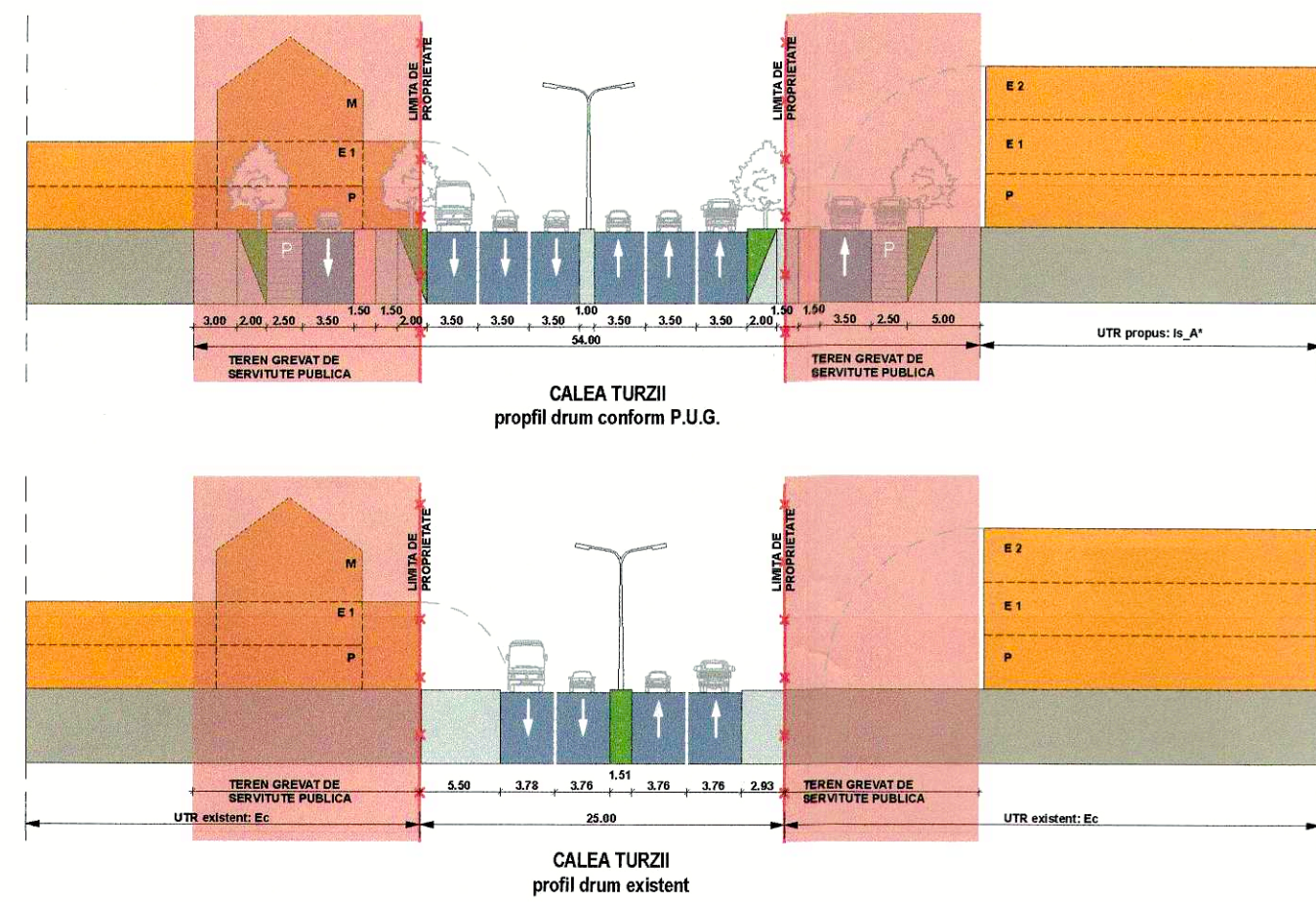
Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu inform
și consultarea public
Simona Cipcigan

Sluj



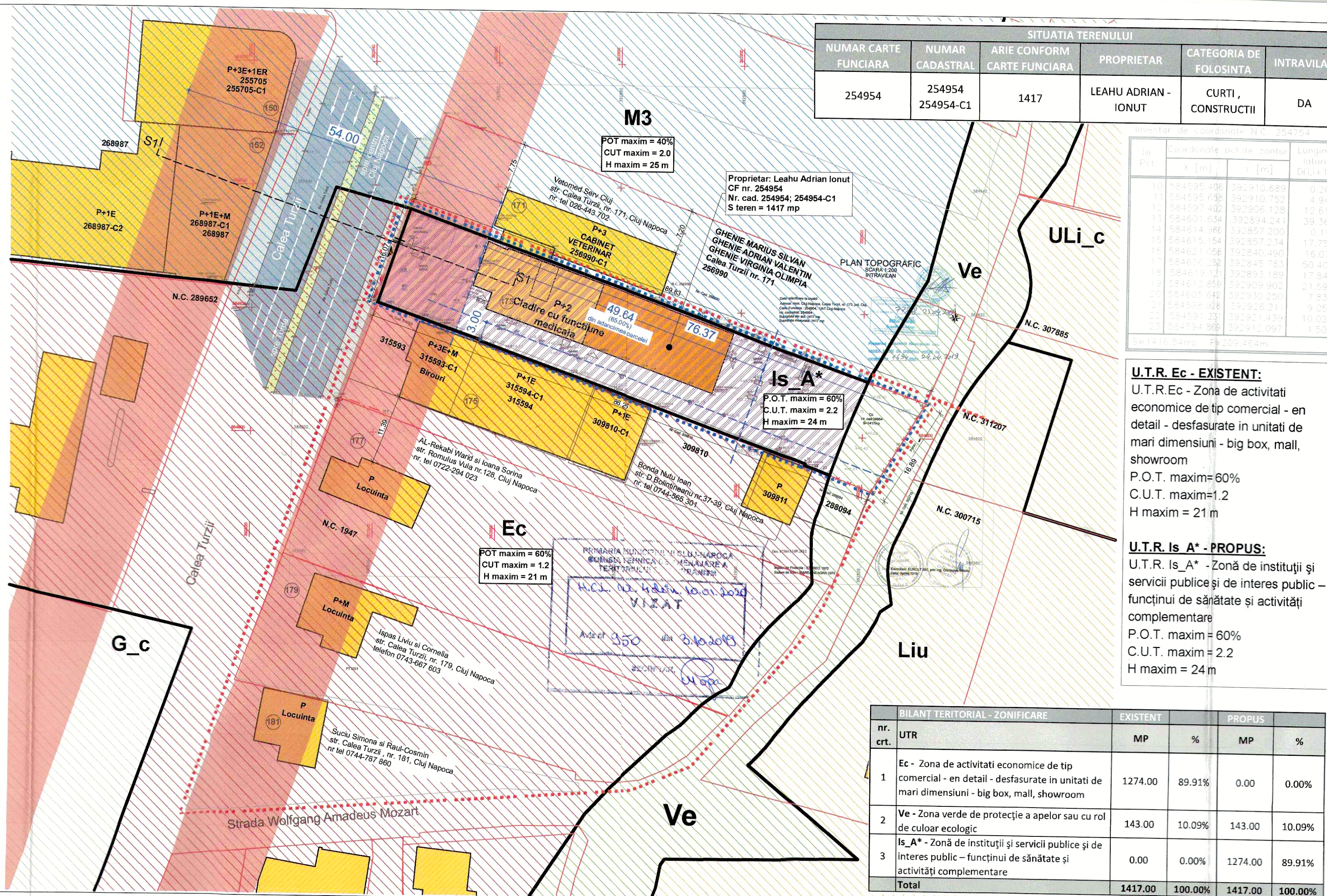
SECTIUNE S1
SC. 1:500



SUPRAETAJARE
PARTIALA PROPUA



SUPRAETAJARE
PARTIALA PROPUA



N

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA PENTRU INSTITUIRE SUBZONA DE INSTITUTII DE INTERES PUBLIC IN ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL

str. Calea Turzii, nr. 173, Cluj Napoca, jud. Cluj

FAZA: PUZ

PROIECT-NR.: 748/2018

SCARA: 1:500

DATA: 08/05/2019

Legendă

- Limită zonă studiată
- Limită zona reglementata
- Limită de proprietate studiata
- Limita UTR
- Servitute de utilitate publica
- Construcții existente
- Construcții propusa spre supraetajare partiala
- Retrageri minime propuse
- Circulații auto publice
- Circulații pietonale publice
- Accese pietonale / auto
- UTR Is_A*
- UTR Ec
- UTR M3
- UTR Ve
- UTR ULi_c
- UTR Liu
- UTR S_Et
- UTR G_c

PROIECTANT: LEAHU ADRIAN IONUT

PROIECT-NR.: 748/2018

STR. CALEA TURZII, NR. 173, CLUJ NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ

SEF PROIECT: arh. Vlad Negru

PROIECTAT: arh. Laura Pop

arh. Ioana Sabau

arh. Simona Zinca