

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiunea de reprezentanță comercială 2S+P+2E+R, Calea Turzii nr. 225-229

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiunea de reprezentanță comercială 2S+P+2E+R, Calea Turzii nr. 225-229 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 243498/1/21.05.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 243877/21.05.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiunea de reprezentanță comercială 2S+P+2E+R, Calea Turzii nr. 225-229, beneficiară: S.D.C. IMOBILIARE S.R.L. ;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 85 din 31.03.2020 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 de Detaliu – construire imobil cu funcțiunea de reprezentanță comercială 2S+P+2E+R, Calea Turzii nr. 225-229, beneficiară: S.D.C. IMOBILIARE S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 334402.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita nordică: 6,35m;
- retragerea minimă față de limita estică: 6.9m;
- accesul auto din str. Pakei Lajos;
- accesul pietonal din str. Pakei Lajos și Calea Turzii;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe Calea Turzii.

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

Fâșia de teren cu adâncimea de 1,5m adiacentă străzii Pakei Lajos va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului propus va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Pakei Lajos și transfera cu titlul gratuit în domeniul public.

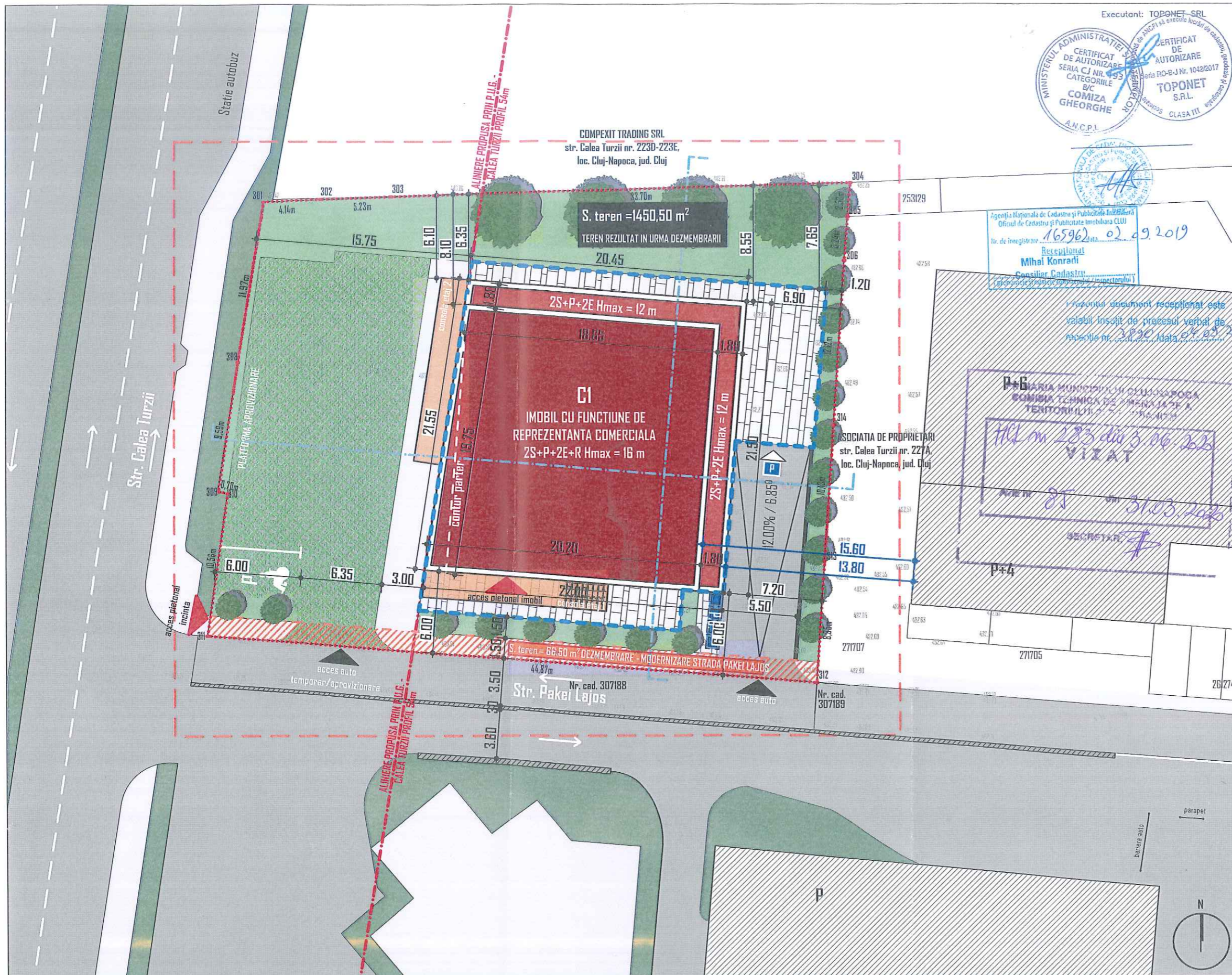
Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

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



Executant: TOPONET SRL
 CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 SERIA CJ NR. 493
 CATEGORIILE B/C
 COMIZA GHEORGHE
 AN.C.P.I.
 CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 SERIA FO-B-J Nr. 1042/2017
 TOPONET S.R.L.
 CLASA III



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
- LIMITA CONSTRUCTII SUBTERANE
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELE
- ▲ ACCES AUTO IN INCINTA
- ▲ ACCES PARCARE SUBTERANA
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▨ CONSTRUCTII EXISTENTE DIN VICINATATE
- IMOBIL PROPUIS - REPREZENTANTA COMERCIALA REGIM DE INALTIME 2S+P+2E+R
- CIRCULATII AUTO PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATII AUTO PROPUSE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA
- PUNCT GOSPODARESC INGROPAT
- ZONA VERDE IN SOL NATURAL
- PLANTATIE MEDIE SI ALTA

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA: SC SDC IMOBILIARE SRL
 CF. NR. 334402; NR. CAD. 334402 : S_{TEREN} = 1 517,00 m²;
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUISA
 Sconstruita = 440,00 m²
 Sconstruita desfasurata (fara subsoluri) = 1 820,40 m²
 Sconstruita desfasurata subsoluri = 820,85 m²
 Sconstruita desfasurata (subsoluri incluse) = 2 641,25 m²
POT PROPUIS = 41,90 %
REGIMUL DE INALTIME - PROPUIS : 2S+P+2E+R
NUMAR LOCURI DE PARCARE - PROPUIS : 21, din care garate 20
 *parcari necesare comert = 6 (1 loc /50 mp arie utila s.vanzare)
 *parcari necesare birouri = 13 (1 loc /80 mp arie utila s. birouri)
 *parcari necesare biciclete = 15 (1 loc /80 mp arie utila)
BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI - PROPUIS : 343,75 m²
 - TROTUARE - PROPUIS : 259,50 m²
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA - PROPUIS : +12,20 m (fata de cota C.T.N.)
INALTIME MAXIMA - PROPUIS : +16,00 m (fata de cota C.T.N.)
CUT PROPUIS = 1,20

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
CLASA DE IMPORTANTA III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC II
ZONA SEISMICA DE CALCUL F

INVENTAR DE COORDONATE

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi latimi (m)
301	583840.555	392606.027	4.14
302	583840.763	392610.157	5.23
303	583840.956	392615.383	33.70
304	583841.95	392649.073	2.52
305	583839.44	392648.878	3.24
306	583836.212	392648.628	12.12
314	583824.117	392647.845	10.13
313	583814.005	392647.168	8.85
312	583805.179	392646.588	44.87
311	583808.682	392601.854	10.56
310	583819.128	392603.374	0.70
309	583819.261	392602.687	9.59
308	583828.742	392604.121	11.97

S=1.517mp

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		REZ. DUPA DESFIINTARE		PROPUIS		REGIM TEHNIC = UTR Ec	
	mp	%	mp	%	mp	%		
S. teren studiat	1517,00	100%	1517,00	100%	1517,00	-	POT maxim = 60%	
S. teren rezultant dupa dezmembreare modernizare strada Pakei Lajos	-	-	-	-	66,50	-	CUT maxim = 1,20	
S. teren rezultant dupa dezmembreare modernizare strada Pakei Lajos	-	-	-	-	1450,50	100,00%	POT propus = 41,90%	
S. construita	280,00	18,45%	-	-	440,00	30,33%	CUT propus = 1,20	
S. circulatii pietonale / terase	75,60	4,98%	-	-	259,50	17,89%	P.O.T.propus:	
S. circulatii auto/parcari	85,20	5,61%	-	-	407,25	28,07%	Sconstruitax100/Steren = 635,75x100 / 1517 = 41,90%	
S. spatii verzi pe sol natural	1076,50	70,96%	-	-	343,75	23,71%	C.U.T.propus:	
S. teren neamenajat	-	-	-	-	-	-	S c.desfasurata/Steren = 1820,40 / 1517 = 1,20	

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordinonantei nr.27/2008



S.C. CONPROX CONSTRUC S.R.L.		Referat	
Str. Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca		Beneficiar: SDC IMOBILIARE S.R.L. Str. Prof. Gh. Marinescu nr.36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Calitatea	Nume	Referat	PR.NR. 5 / 2008
Seif Proiect	Arh. Sonia Nicula	Titu proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE DE REPREZENTANTA COMERCIALA
Proiectat:	Arh. Andrei Yarga	Str. Calea Turzii nr. 227-229, Cluj-Napoca, jud. Cluj	Faza: P.U.D
Desenat:	Arh. Andrei Yarga	Titu planşa:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
		Scara:	A3
		1:200	



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. prof. Dr. Gh. Marinescu nr. 36-38, înregistrată sub nr. 31423/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 85 AVIZ din 31.03.2020

pentru: **P.U.D.- construire imobil cu funcțiunea de reprezentanță comercială 2S+P+2E+R**
generat de imobilul cu nr. cad. 334402

Inițiator: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sonia Nicula;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1517 mp, situată pe frontulul estic al Căii Turzii, delimitată de parcelă cu fond construit în partea estică și strada Pakei Lajos în partea sudică. Pe parcelă există fond construit propus spre desființare.

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

UTR 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".

-*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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana;

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

-*retragere min. 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.

-*retragere min. față de limitele laterale*: 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.

-*retragere min. față de limitele posterioare* : Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

5



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea minimă față de limita nordică: 6,35m;
- retragerea minimă față de limita estică: 6.9m;
- accesul auto din str. Pakei Lajos;
- accesul pietonal din str. Pakei Lajos și Calea Turzii;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe Calea Turzii.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Fâșia de teren cu adâncimea de 1,5m adiacentă străzii Pakei Lajos se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția imobilului propus se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Pakei Lajos și transfera cu titlul gratuit în domeniul public.

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.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.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. 2215 din 15.05.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Șef. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4640004 din 15.04.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.04.20

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiunea de reprezentanță comercială 2S+P+2E+R
Calea Turzii nr. 225-229
Nr. 203781/16.04.2020
(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. SDC IMOBILIARE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 31423/17.01.2020

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 funcțiunea de reprezentanță comercială 2S+P+2E+R – Calea Turzii nr. 225-229

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

- **Certificat de urbanism nr. 2215/15.05.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 85/31.03.2020**

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. 31423/17.01.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.09.2019

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

8

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterile publice la sediul Primăriei, în datele de 11.12.2019 și 27.02.2020

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\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 09.11.2018

Dezbaterile publice a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 11.12.2019 - ora 10 și 27.02.2020 - ora 16.

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 : 11.12.2019 - ora 10 și 27.02.2020 - ora 16.

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 :

- Asociația de Proprietari – Calea Turzii nr. 227A
- S.C. COMPEXIT TRADING S.R.L. – Calea Turzii nr. 223D-223E
- Manases Ioan – Calea Turzii nr. 225

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Varga.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Varga.

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.

9

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



10