

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+4E+R, Calea Turzii nr. 35

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+4E+R, Calea Turzii nr. 35 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 243481/1/21.05.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 243875 din 21.05.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+4E+R, beneficiară: S.C. BUILDODOLOGY S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 86 din 31.03.2020, Avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 484/Z/6.06.2019 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 funcțiuni mixte S+P+4E+R, Calea Turzii nr. 35, beneficiară: S.C. BUILDODOLOGY S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 272228.

Documentația reglementează:

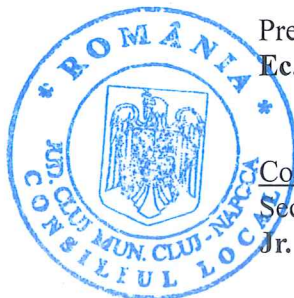
- *retragerea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, pe o distanță până în 21 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 26m;
- *accesul auto și pietonal:* din Calea Turzii;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C., documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Aprobat Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Gavrilă Emilian pentru SC BUILDODOLOGY SRL**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Predeal nr. 34. ap.2, înregistrată sub nr. 625444/433/2019 și a completărilor depuse sub nr. 100356/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 86 din 31.03.2020

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+4E+R, Calea Turzii nr. 35**
generat de imobilele cu nr. cad. 272228

Inițiator: **S.C. BUILDODOLOGY S.R.L.**

Proiectant: S.C. Dual Office S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corina Ileana Moldovan

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: parcelă în suprafață de 1238 mp, situată pe frontul estic al Căii Turzii, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și sudică.

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

Conform PUG parcela este incadrat în UTR ZCP_M3.

UTR ZCP_M3 Zonă construită protejată -

Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

- *regim de construire*: discontinuu (deschis).

- *înălțimea maximă admisă*: se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S) +P+4+1R.

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5.

- *indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 50%, CUT maxim= 2,0 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 60% , CUT max=2,4 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

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

- *retragere min. față de limitele laterale*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Prin PUZ sau PUD, se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.



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

-retragerea față de limitele posterioare: Se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- *retragerea față de limita laterală nordică:* pe limita de proprietate, pe o distanță până în 21 m de la aliniament;
- *amplasarea față de limita laterală sudică:* H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 26m;
- *accesul auto și pietonal:* din Calea Turzii;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la subsol, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol și subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 625444/433/2019 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub numărul 100356/433 din 20.02.2020 analizate în ședința Comisiei operative din data de 13.03.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.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.

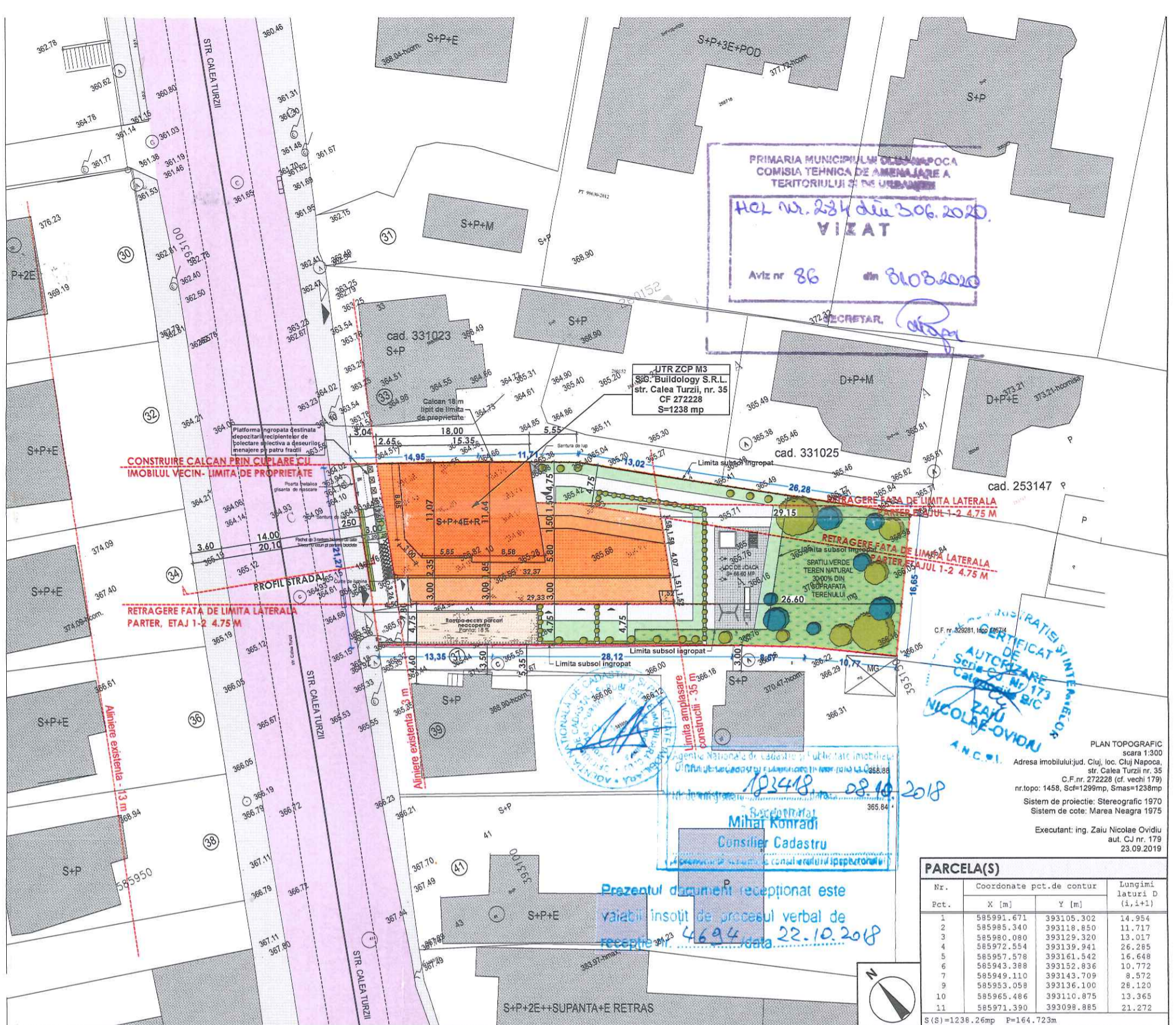
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3083 din 18.07.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. arh. Anamaria Popa

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



PLAN TOPOGRAFIC
scara 1:300
Adresa imobilului: jud. Cluj, loc. Cluj Napoca, str. Calea Turzii nr. 35
C.F.nr. 272228 (cf. vechi 179)
nr.topo: 1458, Scf=1299mp, Smas=1238mp
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975
Executant: ing. Zaiu Nicolae Ovidiu
aut. C.J.nr. 179
23.09.2019

PARCELA(S)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D (i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	585991.671	393105.302	14.954
2	585985.340	393118.850	11.717
3	585980.080	393129.320	13.017
4	585972.554	393139.941	26.285
5	585957.578	393161.542	16.648
6	585943.388	393152.836	10.772
7	585949.110	393143.709	8.572
9	585953.058	393136.100	28.120
10	585965.486	393110.875	13.365
11	585971.390	393098.885	21.272

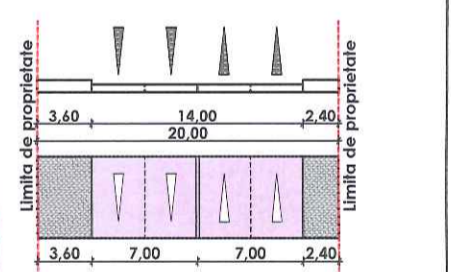
S(S)=1238.26mp P=164.723m

INDICATORI TEHNICI CONFORM PUG

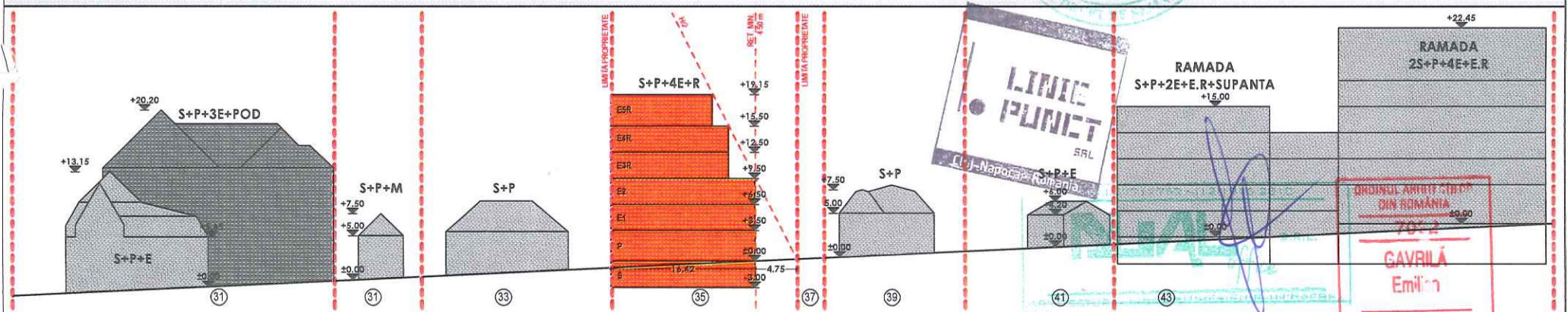
UTR: ZCP M3
S. teren: 1238 mp
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Pentru parcele comune: POT maxim = 50%
Pentru nivele cu destinatie de locuire Ac maxima= 40% x St (Suprafata terenului)
POT EXISTENT = 0 %
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
Pentru parcele comune: CUT maxim = 2.0
CUT EXISTENT = 0
Categorii de importanta a lucrarii: C - "normala" conf. HG 766/97
Clasa de importanta: III - conform P100/2013, tabel 4.2
Gradul de rezistenta la foc: II conform P 118/1999
Zona seismică: Tc=0,7 s, ag=0,10 g conform P 100-1/2013

S. construita = 452.50 mp
S. desfasurata totala = 3267.01 mp
S. desfasurata pentru calcul CUT= 2159.75 mp
S. utila spatii de servicii= 191.427 mp
S. utila locuinte= 1352.30 mp (21 apartamente)
POT PROPUS= 36.55 %
CUT PROPUS= 1.74
Necesar de parcuri:
Spatiu de servicii: 1 loc/80 mp utili → 3 locuri parcuri auto
1 loc/80 mp utili → 3 locuri parcuri biciclete
Apartamente: 21 apartamente → 21 locuri parcuri auto + 1 loc suplimentar
1 loc bicicleta/ap. → 21 locuri parcuri biciclete
Parcuri biciclete pt. vizitatori-la parter: 9 locuri
TOTAL: 25 de parcare auto in garaj subsol; 33 locuri pt. bicicleta (24 la subsol, 9 la parter)

PROFIL STRADAL CALEA TURZII



PROFIL DESFASURATA STRADALA



LEGENDA

- Limita de proprietate
- - - Aliniament existent
- Cladire existenta
- Cladire propusa
- ▲ Acces auto/pietonal
- Spatiu verde-teren natural
- Spatiu verde-terasa inierbata peste subsol
- Circulatie auto/pietonale - publica
- Circulatie auto/pietonale pe parcela

BILANT TERITORIAL

	Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)
Teren pentru constructii	1238	100
Suprafata construita	452.50	36.55
Spatiu verde (natural)	371.40	30
Spatiu verde (terase inierbate)	100.04	8.09
Terase	209.17	16.90
Circulatii auto si pietonale	104.89	8.46

PROIECTANT GENERAL		
S.C. DUAL Office S.R.L. J12/1916/2010 C.U.I., 27712752; TEL: 0743-871.089 Str. Fantanele, nr. 1, ap. 15. Cluj-Napoca, jud. Cluj		
PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM		
S.C. LINE PUNCT S.R.L.		
SPECIALITATE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	ARH. GAVRILA Emilian	
PROIECTAT	ARH. GAVRILA Emilian	
PROIECTAT	ARH. MOLDOVAN Corina	
DESENAT	ARH. MOLDOVAN Corina	

Acest document este proprietatea firmei **DUAL OFFICE S.R.L.** 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 semnaturile de culoare albastra si stampila de culoare verde si rosie a proiectantului in original.

BENEFICIAR: BUILDODOLOGY SRL
str. Predeal nr.34,ap.2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

OBIECTIV: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+4E+R, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
str. Calea Turzii nr.35, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, NR.CAD.272228

Nr. pr.: 150/2019

FAZA: PUD

FORMAT A3: PLANAS A.3

SCARA: 1:500

DATA: 04.2020

DENUMIREA PLANSEI: PLAN REGLEMENTARI PUD

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+4E+R
Calea Turzii nr. 35
Nr. 197433/10.04.2020
(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. BUILDODOLOGY S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. DUAL OFFICE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 625444/03.12.2019

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 funcțiuni mixte S+P+4E+R – Calea Turzii nr. 35**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3083/18.07.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 86/31.03.2020**

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. 625444/03.12.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 11.12.2019

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 Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020

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 Făclia din 14-15.09.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.02.2020 - ora 9.

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 ordinea 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 18.02.2020 - ora 9.

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 :

- Brie Ilie Paul – Calea Turzii nr. 33
- Asociația Societatea Surorilor Sociale din România – Calea Turzii nr. 33
- Luca Ioan-Terentie și Luca Maria – Calea Turzii nr. 37
- Varga Dan Ioan și Varga Maria Georgeta – Calea Turzii nr. 39
- S.C. AVIVA HOUSE S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 1A
- S.C. COD HOUSE DESIGN S.R.L. – str. Pompiliu Teodor nr. 1A
- S.C. BRICK HOME S.R.L. – str. Agricultorilor nr. 22, bl. D31, ap. 3
- Brie Ilie Ion Teodor – aleea Firiza nr. 4, sc. I, ap. 13

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Emilian Gavrilă.

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

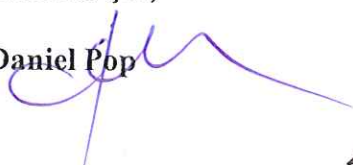
Nu s-au înregistrat sesizări.

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