

1-80.

17/15.01.2019

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ, str. Orăștiei nr. 24

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ, str. Orăștiei nr. 24 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 573691 din 03.01.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ, str. Orăștiei nr. 24, beneficiar: S.C. WINTER COM S.R.L.;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 1054 din 19.11.2018, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile 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 și nr. 737/2017;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ, str. Orăștiei nr. 24, beneficiar: S.C. WINTER COM S.R.L., pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita laterală vestică: 1 m;
- retragerea minimă față de limita laterală estică: 10 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 30 m;
- circulații și accese: din strada Orăștiei;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă 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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu
administrativ, str. Oraștiei nr. 24

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001* Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ, str. Oraștiei nr. 24.

Documentația a fost întocmită de S.C. DUAL OFFICE S.R.L., la comanda beneficiarului S.C. WINTER COM S.R.L., pe o parcelă de teren proprietate privată cu suprafața măsurată de 1.507 mp (1.370 din acte) situată pe frontul sudic al străzii Oraștiei, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, estică și sudică și încadrată conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 în UTR RrEt – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Prin Certificatul de urbanism nr. 527 din 15.02.2018 s-a solicitat elaborarea P.U.D. conform Condiționări Primare aferente UTR RrEt în vederea detalierii prevederilor regulamentului în ceea ce privește utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, respectiv:

- *retragerea minimă față de limita laterală vestică: 1 m;*
- *retragerea minimă față de limita laterală estică: 10 m;*
- *retragerea minimă față de limita posterioară: 30 m;*
- *circulații și accese: din strada Oraștiei;*
- *staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;*
- *echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.*

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 1054 din 19.11.2018.

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.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

APROBAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 07. IAN. 2019

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. WINTER COM S.R.L.**, cu sediul în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, cartierul Sărata nr. 131F, înregistrată la nr. **369022/433** din **02.08.2018**, 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. 1057 din 19.11.2018

pentru **P.U.D. - Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ, str. Orăștiei nr. 24**

generat de imobilul cu nr. cad. 299981

Inițiator: **S.C. WINTER COM S.R.L.**

Proiectant: **S.C. DUAL OFFICE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Corina Ileana A. Moldovan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață măsurată de 1.507 mp (1.370 din acte), situată pe frontul sudic al străzii Orăștiei, delimitată de parcele cu fond construit în partea vestică, estică și sudică.

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

- *UTR RrEt - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă de activități economice cu caracter terțiar*

- *funcțiune predominantă și regim de construire:* caracterul propus: spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană: (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc.) în lungul arterelor majore de circulație. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

- *înălțimea maximă admisă:* în lungul arterelor majore de circulație 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 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+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 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R; (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 ; (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+2+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 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+3+1R; (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

- *indici urbanistici:* pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:
pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% C.U.T. maxim = 1,5

3

- *retragere min. față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație. Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.
- *retragerea min. față de limitele laterale și față de limita posterioară*: Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m. Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- *retragerea minimă față de limita laterală vestică*: 1 m;
- *retragerea minimă față de limita laterală estică*: 10 m;
- *retragerea minimă față de limita posterioară*: 30 m;
- *circulații și accese*: din strada Orăștiei;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **02.11.2018**, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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 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 (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. **527** din **15.02.2018** emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh.Exp.Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

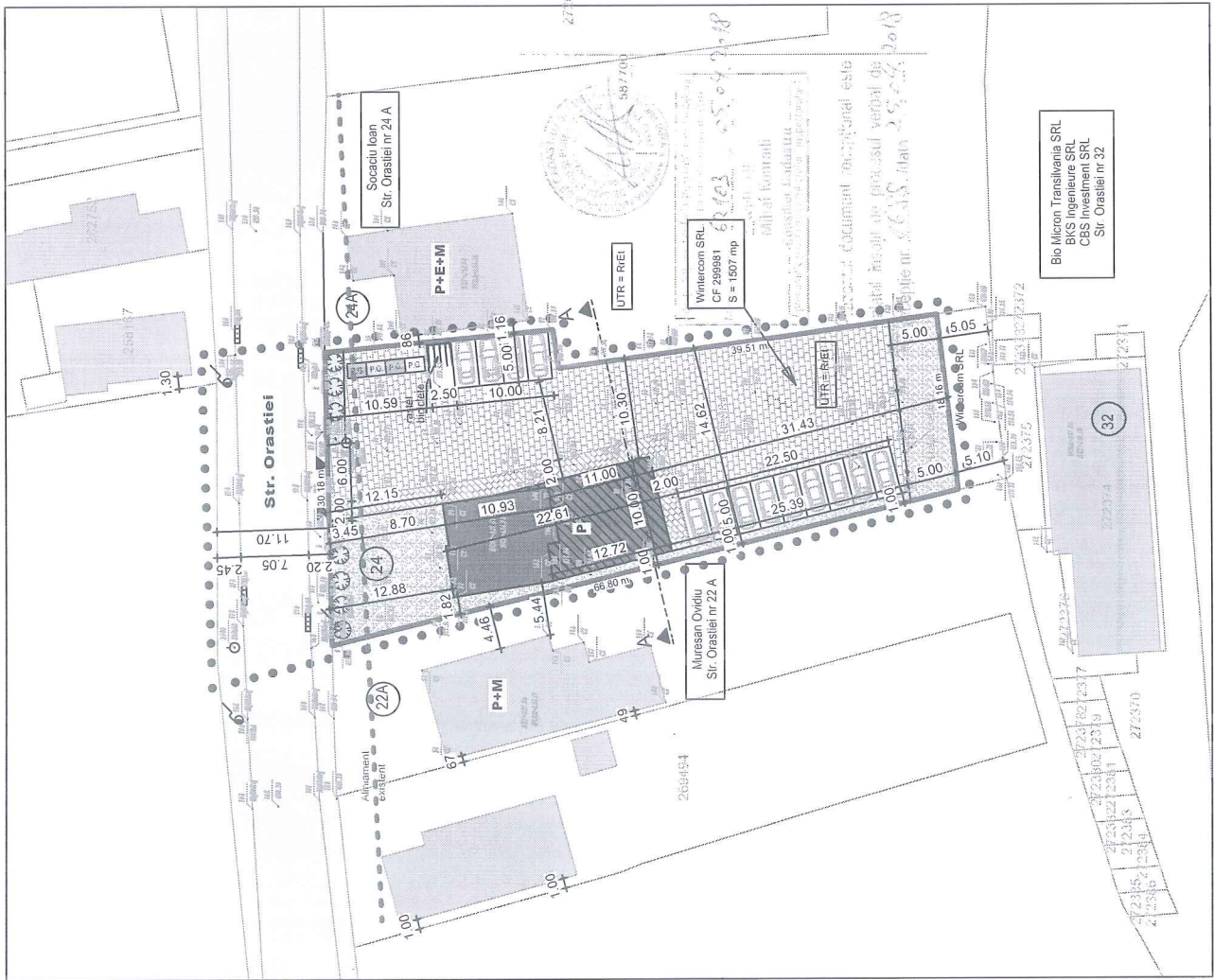
Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.,
Consilier, Viorica-Elena Kallos

Kallos

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2820867 din 27.11.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

4



1. LEGENDA.

- Limita de proprietate
- Cladire existenta
- Acces auto
- Acces pietonal
- Circulatie auto - publica
- Circulatie auto/pietonal pe parcela
- Spatiu verde
- Cladire studenta
- Extindere propusa
- Puncti gospodaresc

2. INDICATORI TEHNICI PROPUZI

UTR = R/EI
 S teren = 1507 mp
 POT maxim = 40%
 CUT maxim = 2.4

Ac existenta = 105 mp
 Ad existenta = 105 mp
 Ac propusa = 222 mp
 Ad propusa = 222 mp

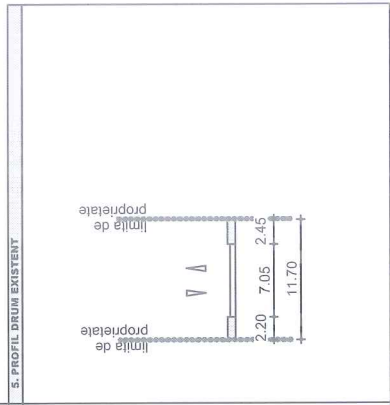
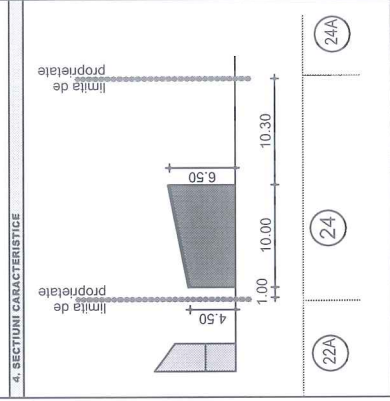
POT existent = 7 %
 CUT existent = 0.07

POT propus = 15 %
 CUT propus = 0.15

Necesar de parcare:
 1 loc / 40 mp Ulli → 5 locuri de parcare. Sa propun 13 parcuri
 1 loc bieler / 80 mp Ulli → 3 locuri. Sa propun 4 locuri

3. BILANT TERITORIAL

Existente		Propus		
Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)	
Teren pentru constructii	1507	100	1507	100
Suprafata constructii	105	6.9	222	15
Spatiu verde	1017	67.5	300	20.5
Circulatie auto si pietonala	385	25.6	975	64.5



PROIECTANT GENERAL S.C. DUAL office S.R.L. J12/19/16/2010, C.U.I. 27712752, TEL: 0743-871.089		PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA SI URBANISMI S.C. AG TEKUM S.R.L. S.C. LINIE PUNCTI S.R.L.		BENEFICIAR: SC WINTER COM SRL	
SPECIALITATE	INUME	SEMNATURA	OBJECTIV: ELABORARE PUD PENTRU EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DEST. DIN SPATIU DE LOCUIT IN SPATIU ADMINISTRATIV		
SEF PROIECT	arh. Emilian Gavrilă	ADRESA: str. Orastiei nr 24, mun. Cluj Napoca, jud Cluj			
PROIECTAT	arh. Iulian Zima Chis	SCARA	FAZA		
PROIECTAT	arh. Corina Moldovan	1:500	PUD		
DESEINAT	arh. Iulian Zima Chis	DATA	FORNIAȚĂ		
		05.2018	PLAN DE REGLEMENTARI PUD		
			PLANSA A3		

Acest document este proprietatea firmei S.C. AG. Tekum S.R.L. si S.C. DUAL OFFICE S.R.L. 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 de cubare alfabeta si stampila de cubare integrat in verde a proiectantilor in original.

P.U.D. – Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ
str. Orăștiei nr. 24
Nr. 573691/29.11.2018
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. WINTER COM S.R.L.
- **Proiectant general** : S.C. DUAL OFFICE S.R.L.
- **Proiectant de specialitate** : S.C. AG TEKTUM S.R.L. și S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 369022/02.08.2018

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 DE DETALIU – Extindere construcție parter și schimbare de destinație din spațiu de locuit în spațiu administrativ – str. Orăștiei nr. 24**

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

- **Certificat de urbanism nr. 527/15.02.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1054/19.11.2018**

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. 369022/02.08.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.08.2018

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 P.U.D.
- 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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 09.05.2018

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 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 02.11.2018, ora 12.

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 :

- Muresan Ovidiu – str. Orăștiei nr. 22A
- Socaciu Ioan – str. Orăștiei nr. 24A
- S.C. BIO MICRON TRANSILVANIA S.R.L. – str. Orăștiei nr. 32
- S.C. BKS INGENIEURE S.R.L. – str. Orăștiei nr. 32
- S.C. CBS INVESTMENT S.R.L. – str. Orăștiei nr. 32

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

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 – arh. Corina Moldovan.

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.

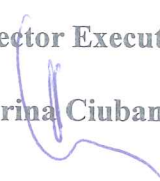
Arhitect Șef,

Daniel Pop



Director Executiv,

Corina Ciuban



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**

