

12/31.01.2012

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reactualizare P.U.Z. Bună Ziua nord”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Reactualizare P.U.Z. Bună Ziua nord” – proiect din inițiativa viceprimarului cu atribuții
de delegate de primar;

Analizând Referatul nr. 54119 din 23.06.2011 al Direcției urbanism, prin care se
propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reactualizare P.U.Z. Bună Ziua nord”,
beneficiară: S.C. Grand Hotel S.R.L.;

Având în vedere avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit.”c”, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a
administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Reactualizare P.U.Z. Bună Ziua nord”,
beneficiară: S.C. Grand Hotel S.R.L, prin care se stabilesc reglementările urbanistice
necesare organizării, amenajării și construirii de locuințe, în UTR 7 și UTR 8, în
suprafață totală de 10.735 m.p.

Prin actualizarea PUZ se modifică indicii urbanistici pe cele două parcele (calculați
conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare), respectiv,
pentru UTR 7; POT max. = 35% și CUT max. = 1,74, iar pentru UTR 8; POT max. =
35% și CUT max. = 0,95.

Se stabilește perioada de valabilitate a documentației până la aprobarea noului P.U.G.,
dar nu mai mult de un an de la aprobare.

Art. 2. – Se aprobă Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.
148330/1093 din 11.10.2011 emis pentru Proiect modificador al proiectului autorizat cu
A.C. nr. 337/2005, str. Vasile Conta (Bună Ziua Nord).

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Dr. Ioan Pop

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Țărmure

REFERAT
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Reactualizare P.U.Z. Bună Ziua nord”

Direcția Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Planul Urbanistic Zonal „Reactualizare P.U.Z. Bună Ziua nord”.

Documentația a fost întocmită la comanda beneficiarei S.C. Grand Hotel S.R.L., de S.C. Ambient Proiect S.R.L., în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice necesare organizării, amenajării și construirii de locuințe, în UTR 7 și UTR 8, în suprafață totală de 10.735 m.p. Actualizarea reglementărilor din *PUZ Bună Ziua nord*, se justifică prin suprafața mare a circulațiilor de interes public, de cca. 1,5 ha. pe ansamblu, care diminuează suprafața destinată construirii și amenajărilor aferente și prin faptul că suprafața proprietăților este diferită față de cea inițială, în urma parcelărilor succesive. Documentațiile *PUZ* și *PUD Bună Ziua nord* au fost întocmite conform reglementărilor legale de la data respectivă, însă între timp au intervenit numeroase modificări în legislația specifică, inclusiv în modul de calcul al indicilor urbanistici *POT* și *CUT*. Prin dezmembrări ulterioare ale terenului parcelele de referință au alte suprafețe, ca de exemplu zona supusă analizării, care este încadrată acum în UTR 7 și UTR 8. Actualizarea reglementărilor din *PUZ*, pentru UTR.7 și UTR.8 se face pentru modificarea indicilor urbanistici în vederea asigurării posibilității autorizării construirii.

Prin actualizarea *PUZ* se modifică indicii urbanistici pe cele două parcele (calculați conform *Legii nr. 350/2001* cu modificările și completările ulterioare), respectiv, pentru UTR 7; *POT* max. = 35% și *CUT* max. = 1,74, iar pentru UTR 8; *POT* max. = 35% și *CUT* max. = 0,95. Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, *Indicativ GM-010-2000* și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism nu a emis *Aviz favorabil*, deoarece în ședința din 15.12.2011 nu a fost întrunit numărul necesar de voturi favorabile (3 pentru și 3 împotriva), astfel că decizia aprobării actualizării reglementărilor urbanistice este de competența Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Pentru modificarea proiectului inițial, autorizat prin *AC nr. 337/2005* a fost emis *Avizul nr. 148330/1093* din 12.10.2011.

Precizăm că prin *Sentința Civilă nr. 3452/2009* pronunțată în *Dosarul nr. 5012/117/2008* al Tribunalului Cluj, irevocabilă prin respingerea recursului, instanța a respins acțiunea formulată de către S.C. Ambient Proiect având ca obiect obligarea Primarului municipiului Cluj-Napoca la emiterea autorizației de construire pentru modificarea soluției constructive autorizate inițial prin *Autorizația de construire nr. 337/2005*. Atât instanța de fond, cât și cea de recurs au reținut în considerentele hotărârilor pronunțate faptul că construcțiile edificate depășesc indicii urbanistici *P.O.T.* și *C.U.T.*

Având în vedere necesitatea stabilirii indicilor urbanistici în vederea modificării proiectului autorizat de construire a două clădiri de locuințe colective, susținem aprobarea documentației.

Arhitect șef,
Arh. Ligia Subțirică

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

VIZAT
serv. Juridic contencios.
Data 09.01.2012
Semnătura Cluj Napoca

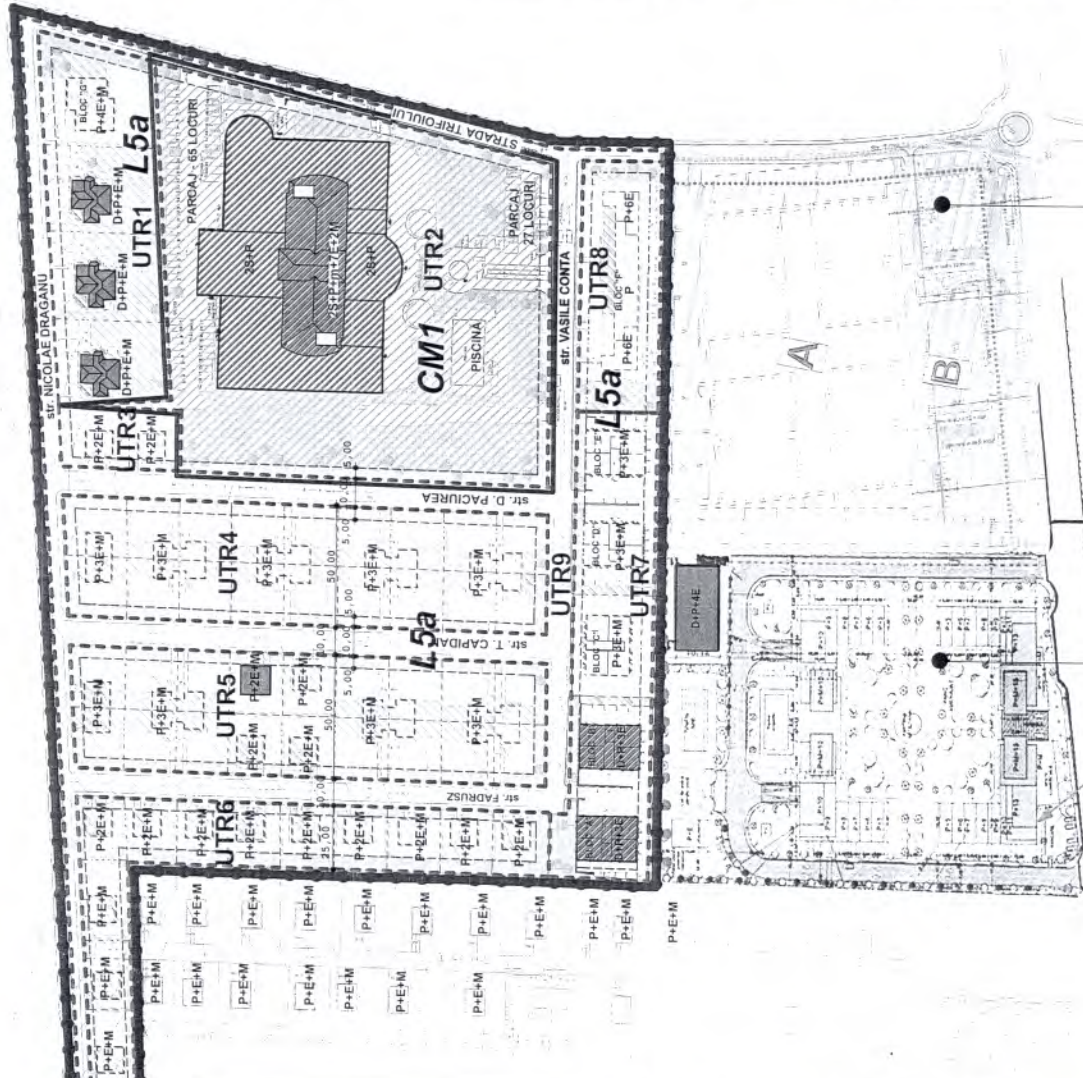
12
2



Legendă

- L5a** Subzona locuintelor colective medii sau medii inalte cu P+3 - P+8 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate
- CM1** Subzona mixta cu cladiri avand regim de constructie continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+10.
- UTR 1-9** Unitate teritorială studiată

- Limita teritoriului studiat (77218 mp)
- Delimitări UTR-uri
- Limite proprietăți și parcele
- Aliniament
- Zona constructibilă oculte
- Zona constructibilă complex hotelier
- Construcții existente
- Construcții în execuție
- Construcții propuse
- Spații verzi



PROPUNERI PUZ-PUD

UTR	Destinație	Teren aferent (mp)	Suprafață constr. desf. (mp)	Suprafață constr. desf. (mp)	POT %	CUT
UTR1	Locuințe vile	6000	1500	3800	30	0,63
UTR3	Locuințe vile	1233	370	1110	30	0,90
UTR4	Locuințe colective	9446	3300	9815	35	1,04
UTR5	Locuințe colective	9431	3300	9815	35	1,04
UTR6	Locuințe colective	6563	1970	4190	30	0,64
UTR7	Locuințe colective	7252	2538	12618	35	1,74
UTR8	Locuințe colective și comerț	3483	1220	3330	35	0,95
UTR9	Drumuri	12439	-	-	-	-
TOTAL	Ansamblu	55847	14198	44678	25,4	0,80
Coeficienti conform PUG						

PUD REACTUALIZAT

- aprobat prin HCL 203/24.06.2011

UTR	Destinație	Teren aferent (mp)	Suprafață teren (mp)	Suprafață constr. desf. (mp)	POT %	CUT
UTR2	Hotel	21371	6414	21908	30	1,02

PUD "Bună Ziua Nord" Cluj-Napoca

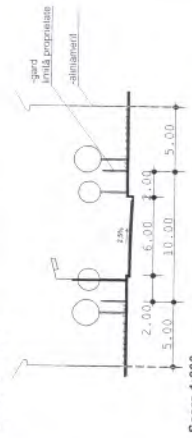
- aprobat prin HCL 868/2004

UTR	Destinație	Teren aferent (mp)	Suprafață teren (mp)	Suprafață constr. desf. (mp)	POT %	CUT
UTR1	Locuințe vile	6000	1500	11100	25	1,85
UTR2	Hotel	16221	3240	12200	20	0,75
UTR3	Locuințe vile	4333	900	3600	19	0,76
UTR4	Locuințe colective	9446	1800	7200	19	0,76
UTR5	Locuințe colective	9431	1800	7200	19	0,76
UTR6	Locuințe colective	6563	1500	5400	23	0,82
UTR7	Locuințe colective și comerț	10735	3400	16100	32	1,50
UTR8	Drumuri	14089	-	-	-	-
TOTAL	Ansamblu	77218	14140	66586	18,3	0,81

BILANT TERITORIAL PROPUZ : PUZ - PUD

Zona studiată	mp	Coefficienti
Suprafață teren din care:	77218	100
1.1 - circulații	12439	16
1.2 - incinte constructibile din care:	64779	84
1.2.1 - construcții	20612	32
1.2.2 - parcuri	9717	14
1.2.3 - alei, intrare, curți, spații de joacă	20430	32
1.2.4 - spații verzi	14020	22

Profil străzi



Scara 1:200

PUD - SC GAD REAL ESTATE SRL

UTR	FUNCȚIUNEA	Suprafață teren (mp)	Suprafață constr. desf. (mp)	POT %	CUT
A	Locuințe colective	17426	43500	30	2,50
B	Zona locuințe colective cu parter comercial, servicii, spații de joacă, spații de agrement, spații de servicii	8945	2683	30	1,50
Suprafața de teren cedată parterului comercial și spațiilor de servicii și intravilanului străzii Bank Zia și Trișoiu					
TOTAL		26371	7908	30	2,16

PUD - SC STK PROPERTIES SRL

UTR	FUNCȚIUNEA	Suprafață teren (mp)	Suprafață constr. desf. (mp)	POT %	CUT
A	Locuințe colective	5250	43500	28	2,4

AL. ȘIMBUC, VIITOR
 ARHITECT
 S.C. GRAND HOTEL S.R.L.
 ROMANIA, CLUJ-NAPOCA
 BULEZARDUL PUZ - PUD
 Nr. 100/2011
 S.C. STK PROPERTIES SRL
 ROMANIA, CLUJ-NAPOCA
 BULEZARDUL PUZ - PUD
 Nr. 100/2011
 S.C. GAD REAL ESTATE SRL
 ROMANIA, CLUJ-NAPOCA
 BULEZARDUL PUZ - PUD
 Nr. 100/2011
 REGULAMENTUL DE ÎNDRUMĂNȚE
 ÎN CADRUL PUG-urilor
 Nr. 1/2005

ROMANIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCAS+D+P+E+M și resp D+p+e+M

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Calea Motoilor nr.3, Telefon 59 60 30/fax 59 25 66

Nr.148330/43/12.10.2011

1093

Către

SC AMBIENT PROIECT IONEL VITOC SRL

bd Eroilor nr 16

Cluj -Napoca

Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de **12.10.2011**

Analizând documentația tehnică prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Acordă pentru lucrarea: **Proiect modificator al proiectului autorizat cu AC nr 337/2005, str. Vasile Conta (Bună Ziua Nord), beneficiar SC SAF ADRIA IMPEX SRL**

AVIZ

Se avizează documentația prezentată pentru modificarea condițiilor inițial autorizate cu AC nr 337/24.03.2005, pentru două imobile de locuințe S+P+3E+M (32 ap).
Amplasamentul este cuprins în zona reglementată prin PUZ SAF ADRIA (HCL nr 642/2000) și PUD SAF ADRIA (HCL nr 868/2004).

Modificările constau în:

-nerealizarea subsolului parțial cu destinația de adăpost protecție civilă – datorită schimbărilor din legislația specifică,

-compartimentarea apartamentelor de 4 camere, astfel că rezultă în total 40 apartamente, fără intervenții la structură sau modificări ale golurilor de fațadă,

-renominalizare niveluri: D+P+3E,

-realizarea a 32garaje la primul nivel, care este sub nivelul străzii de acces și sistematizarea verticală necesară pentru acces auto la garaje și cele 20 locuri de parcare,

-prelungirea scării pentru ușurarea accesului la camera trolului,

Indicii urbanistici pe zona UTR 7 (HCL nr 868/2004) sunt: POT=31,6 și CUT=1,48

În execuție se vor respecta normele tehnice, juridice și sanitare în vigoare.

Beneficiarul lucrării:**SC AMBIENT PROIECT IONEL VITOC SRL și asociații**

Certificat de Urbanism nr.1476/06.05.2011

PRESEDINTE,
PRIMAR
SORIN APOSTU

ARHITECT ȘEF
Arh LIGIA SUBȚIRICĂ

DIRECTOR URBANISM,
Ing. CORINA CIUBAN

SECRETARIAT
Arh.DOINA ZAHARIA
Ing.DOINA TRIPON

3ex/DZ

Achitat taxa de 12 lei conform chitanței nrdin

12/h

Aprobat,
VICEPRIMAR,
cu atribuții delegate de
PRIMAR
RADU MOISIN

INFORMARE

În vederea aprobării documentației Actualizare PUZ – Bună Ziua - SAF ADRIA solicitată de SC GRAND HOTEL SRL

Cu privire la documentația “Proiect modificator al proiectului autorizat cu AC nr 337/2005” înregistrată cu nr 148330/43/2011, beneficiar SC AMBIENT PROIECT IONEL VITOC SRL

- * Documentații de urbanism aprobate:- PUZ- Bună Ziua Nord – SAF ADRIA aprobat cu HCL nr 642/19.10.2000
- PUD – Bună Ziua Nord - SAF ADRIA aprobat cu HCL nr 868/15.12.2004
- PUZ-PUD – Bună Ziua Nord – Grand Hotel- actualizare cu HCL nr. 203/2011

* conform PUD – Bună Ziua Nord- SAF ADRIA -incadrare în UTR.7 : POT=20,30 CUT=1.01

* autorizat cu AC nr. 337/2005: două blocuri cu S+P+3E+M cu **32 ap** și adapost ALA la subsol

* realizat D+P+3E cu **40 ap**

- primul nivel nominalizat ca demisol amenajat pentru **16 garaje/ bloc** + 20 parcări exterioare
- indicii urbanistici . POT= 31,06 , CUT=1,48 raportat la suprafața de 10735 mp

* **CU nr 1476/06.05.2011** a fost emis în scopul întocmirii DTATC proiect modificator la proiect autorizat cu AC nr 337/2005(construire două imobile de locuințe S+P+3E+M -32 ap):

* Prin avizul CTATU nr 148330/1093/12.10.2011 se avizează

- renominalizare niveluri : **D+P+3E**, inițial S+P+3E+M
- compartimentare ap de 4 camere în câte 2 ap de 2 camere (de la 32 la **40 ap**),
- schimbare destinație boxe din spatele liftului în CT ,
- scara de acces la camera trolului și la pod,
- ferestre pe fațadele laterale pt ventilare pod,
- copertină balcoane pe fațadele laterale, balcon închis, copertină intrare blocuri.
- garaje la primul nivel (D) și parcări, total 52 locuri
- indicii urbanistici: POT=31,6, CUT=1,48 (raportat la suprafața de 10735 mp).

* Urmare a audienței din 07.12.2011 la dl Viceprimar cu atribuții delegate de Primar **Radu Moisin** și a discuțiilor în 13.12.2011 a aspectelor juridice și urbanistice de către dna Secretar **Aurora Tărmure**, dna Sef Serv Juridic **Alina Rus** și dna Director urbanism **Corina Ciuban** s-au făcut observații și recomandări:

- Prin CU nu s-a cerut întocmirea unei noi documentații de urbanism, ci doar avizul CTATU

- Documentațiile PUZ, și PUD - Bună Ziua Nord - SAF ADRIA au fost întocmite conform reglementărilor legale de la data respectivă, însă între timp au intervenit numeroase modificări în legislația specifică, inclusiv în modul de calcul al indicilor urbanistici POT, CUT. Astfel, pe parcela deținută acum de beneficiar de 2774mp sunt depășiți indicii inițial aprobați prin PUZ și PUD, care au fost calculați pe întreg UTR.7 de 10735mp

- Actualizarea reglementărilor din *PUZ, PUD – Bună Ziua Nord - SAF ADRIA* se justifică prin suprafața mare a circulațiilor de interes public, de cca 1,5ha pe ansamblu, care diminuează suprafața destinată construirii și amenajărilor aferente și prin suprafața proprietăților diferită față de cea inițială în urma parcelărilor succesive.

-Prin dezmembrări ulterioare ale terenului parcelele de referință au alte suprafețe ca de exemplu zona supusă analizării care este încadrată acum în UTR.7 și UTR.8

S-a recomandat actualizarea reglementărilor din *PUZ, PUD- Bună Ziua Nord - SAF ADRIA* pentru UTR.7 și UTR.8 pentru explicitarea indicilor urbanistici și respectarea acestora în cadrul autorizării construirii. Prin PUZ se modifică indicii pe parcele (calculați conform Legii nr. 350/2001- cu modificările și completările ulterioare)

În urma analizării documentației de actualizare PUZ- Bună Ziua Nord- SAF ADRIA solicitată de SC GRAND HOTEL SRL, în ședința CTATU din 15.12.2011 nu a fost întrunit numărul necesar de voturi favorabile (3- pentru, 3 - împotriva), astfel că decizia aprobării actualizării reglementărilor urbanistice este de competența Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001- cu modificările și completările s-a înaintat această informare.

DIRECTOR URBANISM
Ing Corina Ciuban

SECRETARIAT
Arh. Doina Zaharia
Ing Doina Tripon

12/5