

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 525395 din 05.11.2018

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4948 din 21.11.2018.

în scopul: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE AMPLASARE  
PANOU PUBLICITAR ÎN SISTEM PROVIZORIU SI DEMONTABIL CONFORM NR. CRT. 8 DIN ANEXA  
4 LA REGULAMENTUL APROBAT CU HCL 133/29.03.2018

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA (CNP RO 4305857)** cu domiciliul în  
judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 1-3, telefon/fax 0264/596030, e-mail  
\_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 525395 din 05.11.2018.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Strada  
Observatorului, nr. 107, bl. O2**, sau identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare CF nr.  
\_\_\_\_\_, nr. cadastral/nr. topografic municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de  
la OCPI nr. \_\_\_ în data de \_\_\_\_\_ și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism “actualizare PUG municipiul Cluj-  
Napoca “ , faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr.  
493/22.12.2014 si HCL nr. 118/01.04.2015, HCL nr.737/18.07.2017 si HCL 579/06.07.2018 pentru  
modificarea partiala si completarea Reglementarilor de Urbanism aferent PUG / \_\_\_\_\_;  
PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a  
valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

**SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII:**  
Servituti de utilitate publică: - nu este cazul.

Alte restrictii: - nu este cazul.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice si/ sau ale naturii ori în zona de protecție a  
acestora.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuală: -domeniul public

**DESTINATIA ZONEI: Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

#### CARACTERUL ZONEI

Spații verzi - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

S\_Va - Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt  
caracter.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D.

Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

## Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

## Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

## Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrat în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003. Alte prevederi rezultate din H.C.L. cu privire la zona în care se afla imobilul: - Se va prezenta dovada transportării deșeurilor rezultate din construcții.

## 3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = Va conform PUG ( subzona S\_Va )

## REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Sef.



Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

#### **Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

**Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

**Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

**Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**  
Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

#### **Art.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

#### **Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

#### **Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

**Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.**

#### **Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de

specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

#### Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### Art.14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

##### Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:

Se solicită eliberarea unui certificat de urbanism în scopul: "amplasare panou publicitar str. Observatorului nr.107, bl.O2 in statia RATUC primul taluz "din Anexa 4 la HCL 868/3.10.2018"

Amplasamentul este situat in zona de publicitate largita ZPL si face parte din amplasamentele propuse pentru inchirierea prin licitatie publica a terenurilor aferente panourilor publicitare situate in Municipiul Cluj-Napoca aprobate cu HCL nr. 868/03.10.2018 si conform PUG in UTR=Va ( subzona S\_Va) - Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

- Conform art.1 din regulamentul privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.133/2018 panoul publicitar reprezenta o structura provizorie folosita pentru afisarea unui mesaj publicitar.

- Potrivit art. 27, al. (1) din regulamentul privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de



publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr.133/2018 panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament

- Conform art. 27, al.(3) din același regulament, panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate,

- Se vor respecta prevederile Regulamentului de amplasare și autorizare a mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 133/29.03.2018.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE AMPLASARE PANOU PUBLICITAR ÎN SISTEM PROVIZORIU SI DEMONTABIL CONFORM NR. CRT. 8 DIN ANEXA 4 LA REGULAMENTUL APROBAT CU HCL 133/29.03.2018**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA  
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B

COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO),  
EMAIL: [OFFICE@APMCJ.ANPM.RO](mailto:OFFICE@APMCJ.ANPM.RO) TEL.0264419592

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la **autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii** necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.A.D

D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

Alte avize/acorduri:

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

- Avizul arhitectului Set (fundamentat CTATU- Comisia de Estetica )

- Primarie- Directia tehnica

- Primarie - Directia ecologie urbana si spatii verzi - Serviciul Spatii verzi - daca este cazul

- Aviz CFO Integrator SRL

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului ( copie )

- act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Dovada inregistrarii proiectului la ordinul Arhitecților din Romania ( 1 exemplar original )

g) Cererea de emitere a autorizatiei de desfiintare va fi insotita de urmatoarele documente:

h) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): **scutit**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.



**PRIMAR,**  
Emil Boc

**SECRETAR ,**  
Aurora Roșca

**ARHITECT ȘEF,**  
Daniel Pop

**INSPECTOR DE SPECIALITATE:**  
arch. expert: Ligia Subțirica

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
Corina Ciuban

**ȘEF SERVICIU,**  
*Sanda Spiridu*

*Consilier, Cristina Bartha*  
*Elaborat: număr exemplare 2*

Achitat taxa de: **scutit** lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

***se prelungeste valabilitatea***

***Certificatului de urbanism***

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Primar,*

\_\_\_\_\_

*Secretar,*

\_\_\_\_\_

*Arhitect-șef,*

\_\_\_\_\_

*Director executiv,*

\_\_\_\_\_

*Șef serviciu,*

\_\_\_\_\_

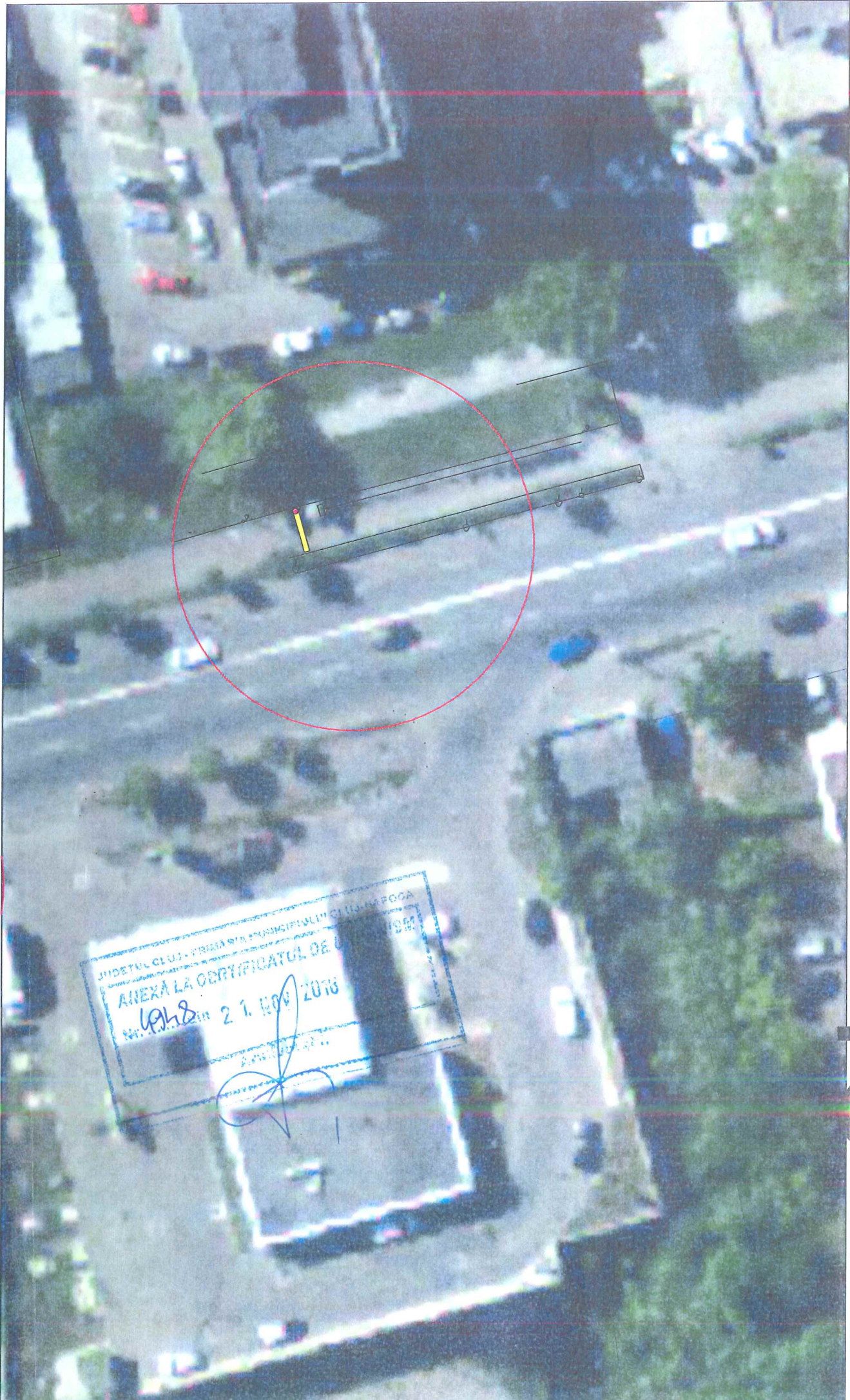
Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_.

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ **direct.**



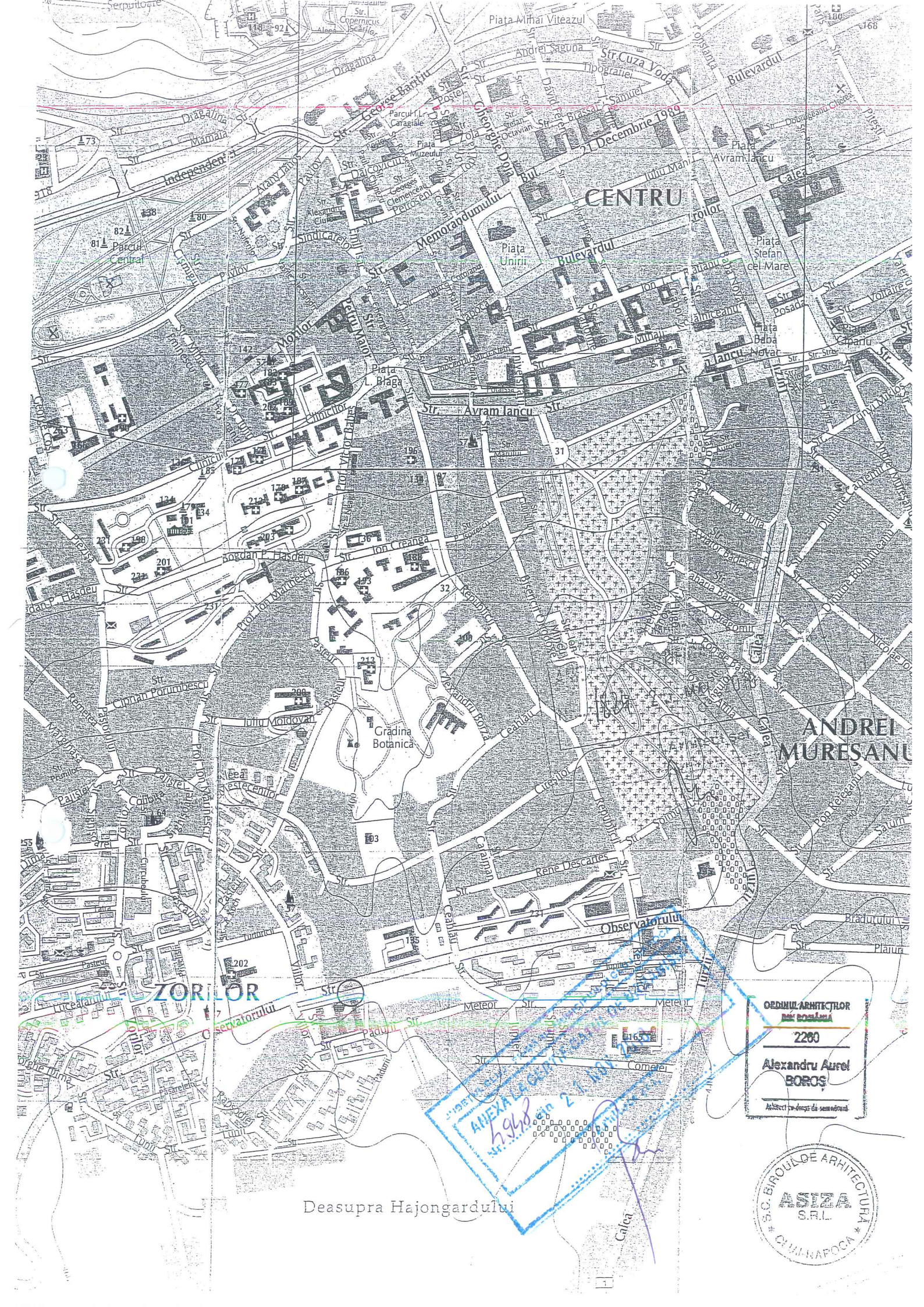




JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NEPOCA  
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 1948 din 21. NOV 2018  
[Signature]







**CENTRU**

**ANDREI MUREȘANU**

**ZORILOR**

**ANEXA LEGII NR. 21/1990**  
5.9.2018

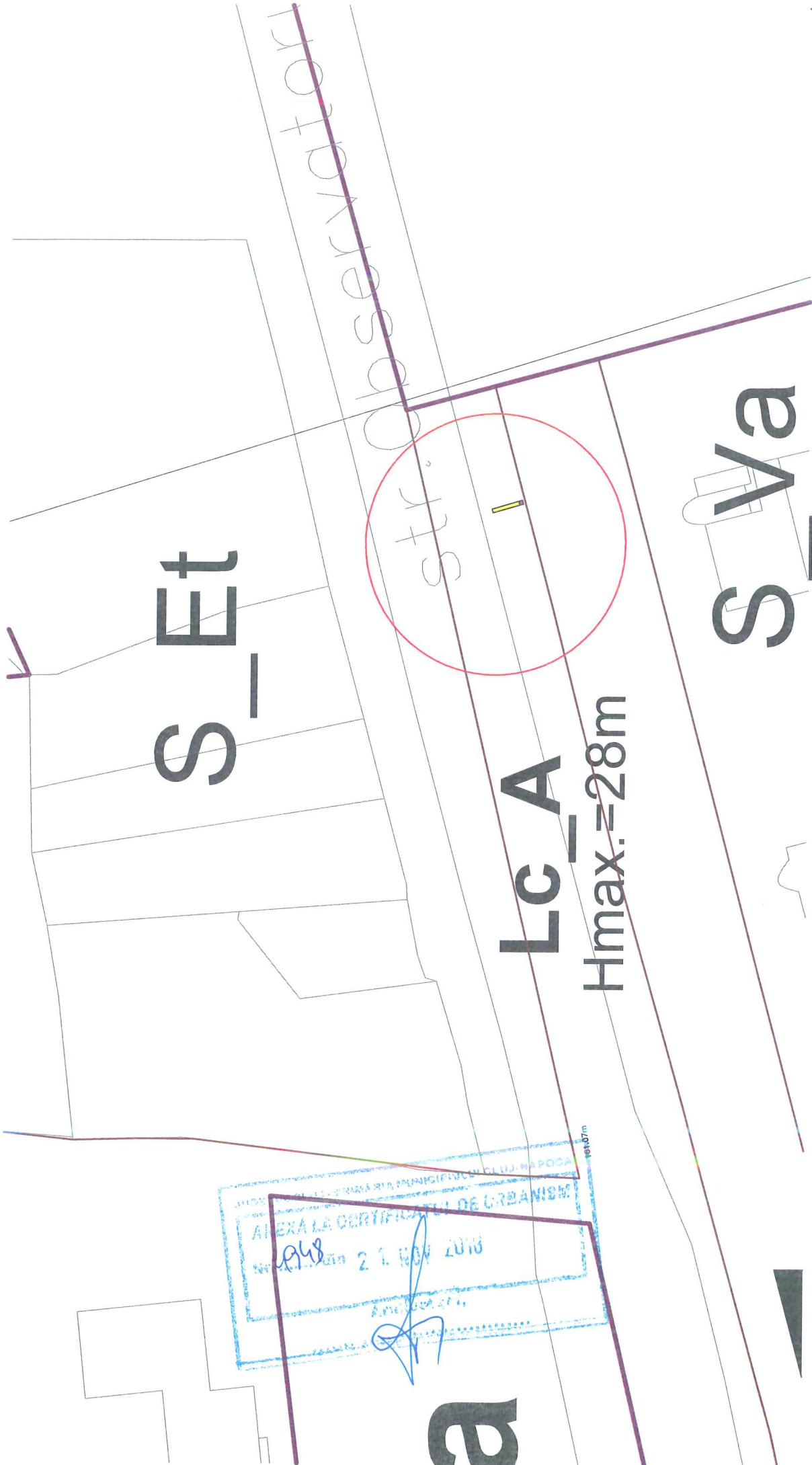
ORDINUL ARHITECTUR nr. 2200/2005
2200
Alexandru Aurel BOROS
Arhitect de proiect de semnătură



Deasupra Hajongardului





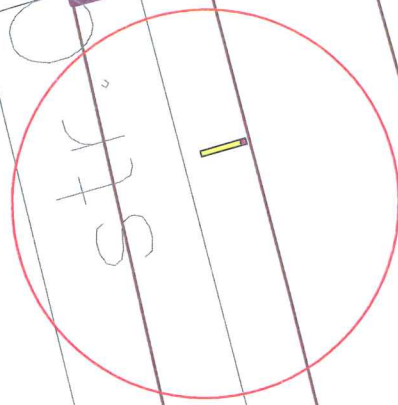


S\_Et

S\_Va

LC\_A

Hmax.=28m



PRIMĂRIA JUDEȚULUI SAPEVA  
REGISTRUL TERENURILOR  
Căminul nr. 21, Str. Observatori, 2100  
ALEXANDRU  
21 NOV 2018  
Anul 2018

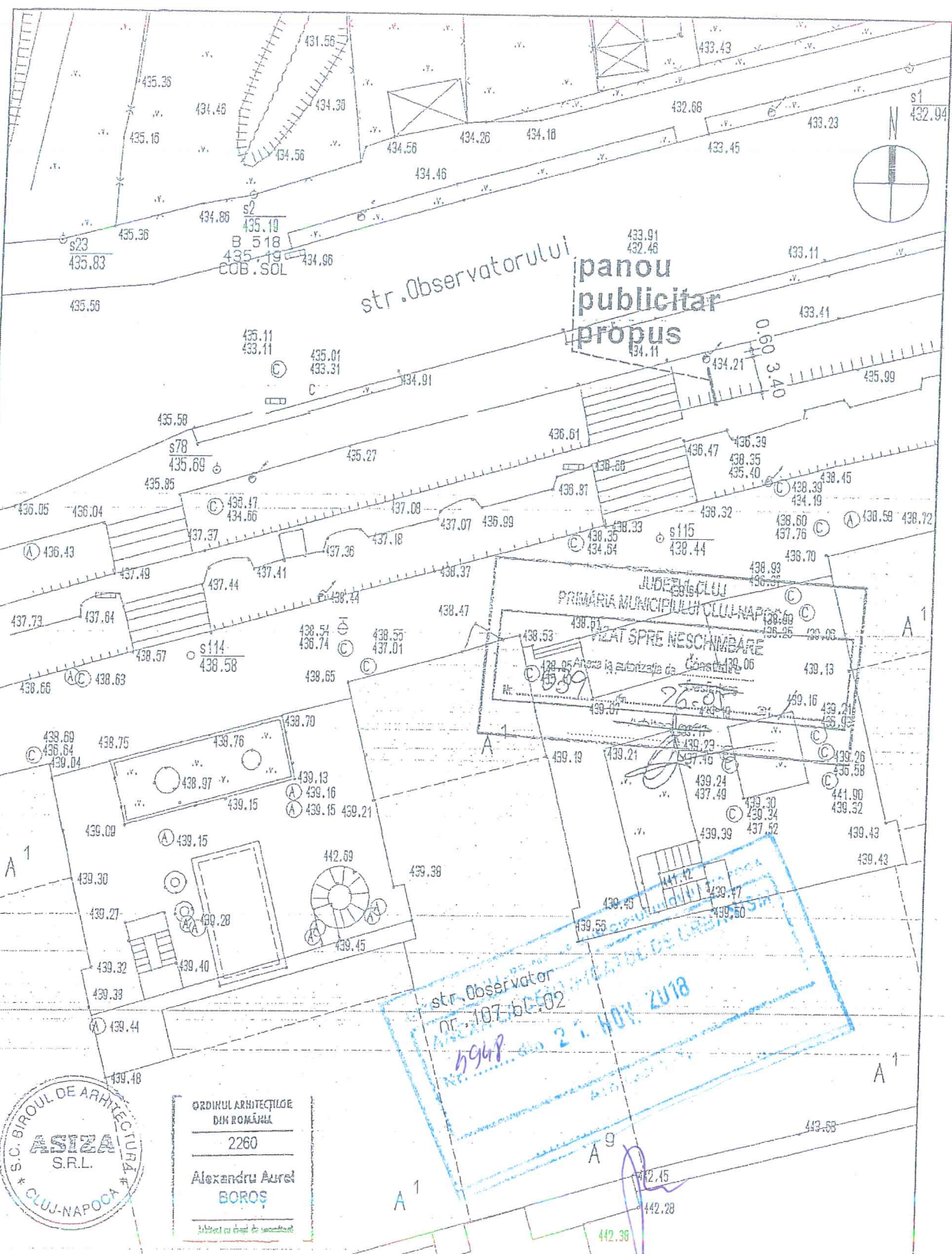
a

Primăria JUDEȚULUI SAPEVA  
REGISTRUL TERENURILOR  
Căminul nr. 21, Str. Observatori, 2100

*[Handwritten signature]*







verificator/ expert	numele	semnat	cerința	referat/expertiza nr./data	
SC. BIROUL DE ARHITECTURĂ ASIZA CLUJ-NAPOCA AUT. J12/Z184/91				beneficiar	pr.nr. 853-4/10
				S.C. VITRINA FELIX MEDIA S.A	
șef proiect	numele	semnat	scara	AMPLASARE PANOU PUBLICITAR str. Observatorului, nr. 107, bl. O2, vis-a-vis de Exim Bank, în stația RATUC, pe primul taluz-poziția 12	faza DTAC
intocmit	arh. A. Boros		1:500		pl.nr. A.01a
			data	PLAN DE SITUATIE	8
			02.2011		

