

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D – Construire imobil de birouri (P+2E+R) și funcțiuni cvasi-industriale (P),  
str. Plevnei nr. 54

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D – Construire imobil de birouri (P+2E+R) și  
funcțiuni cvasi-industriale (P), str. Plevnei nr. 54 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 215199/1/2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de  
inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 215221/433/29.04.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al  
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de birouri  
(P+2E+R) și funcțiuni cvasi-industriale (P), str. Plevnei nr. 54, beneficiară: SC Auto Dasis SRL;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1243 din 23.12.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate;  
Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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 a Guvernului nr.  
57/2019 privind Codul administrativ,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de birouri (P+2E+R) și funcțiuni cvasi-  
industriale (P), str. Plevnei nr. 54, beneficiară: SC Auto Dasis SRL, nr. cad. 331262.

Se propune demolarea imobilului existent și construirea unui imobil format din două corpuri  
alipite: corp administrativ cu regim de înălțime P+2E+R și corp cu funcțiuni cvasi-industriale  
(service auto), cu regim de înălțime P.

- *retragerea față de limita laterală vestică:* pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală estică:* minim 9 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 19 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Plevnei;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă în zonă.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii str. Plevnei – propusă la profil II G – 25 m va fi dezmembrată din  
parcele inițiale și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire și va fi  
întreținută cu spațiu verde cu dalaj în dreptul accesului, până la lărgirea străzii de către municipalitate.

La faza D.T.A.C. se vor asigura locurile de parcare pentru biciclete, conform Anexei 2 din P.U.G.

**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



ARHITECT-ȘEF



Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Auto Dasis SRL** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Dorobanților nr. 69 bl S1 ap 55, înregistrată la nr. 372600/433/2019 completat cu nr. 546873/433/2019, 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. 1243 din 23.12.2019

pentru **P.U.D. – Construire imobil de birouri (P+2E+R) și funcțiuni cvasi-industriale (P)**,  
str. Plevnei nr. 54

generat de imobilul cu nr. cad. 331262

Inițiator: **Auto Dasis SRL**

Proiectant: **SC SQM Architecture SRL**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Ferencz I. Bakos

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 1071 mp situată pe frontul sudic al str. Plevnei la nord, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

- **UTR RrEm - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros**
- **funcțiune predominantă:** Spații urbane destinate activităților economice de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros.
- **regim de construire:** 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 retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în cazul regimului de construire închis (front continuu). Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu o înălțime la cornișă de maximum 12 m în cazul regimului de construire deschis (front discontinuu).
- **înălțimea maximă admisă:** În lungul arterelor majore de circulație, cu regim de construire închis (front continuu), clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. 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 (1-2S)+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 (1-2S) +P+3+1R; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, cu regim de construire deschis (front discontinuu), înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maximum 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 (1-2S) +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 (1-2S) +P+3+1R;
- **indici urbanistici:** POT maxim = 60% CUT maxim = 1.2

5

- *retragere minimă față de aliniament* Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de 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 minimă 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 3 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:**

Se propune demolarea imobilului existent și construirea unui imobil format din două corpuri alipite: corp administrativ cu regim de înălțime P+2E+R și corp cu funcțiuni cvasi-industriale (service auto) cu regim de înălțime P.

- *retragerea față de limita laterală vestică*: pe limita de proprietate;
- *retragerea față de limita laterală estică*: minim 9 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 19 m;
- *circulații și accese*: din str. Plevnei;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă;

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

Suprafața de teren necesară lărgirii str. Plevnei – propusă la profil II G – 25 m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiteri autorizației de construire.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.11.2019 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 (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. 5278 din 12.12.2018 (valabil până în 12.12.2020) emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

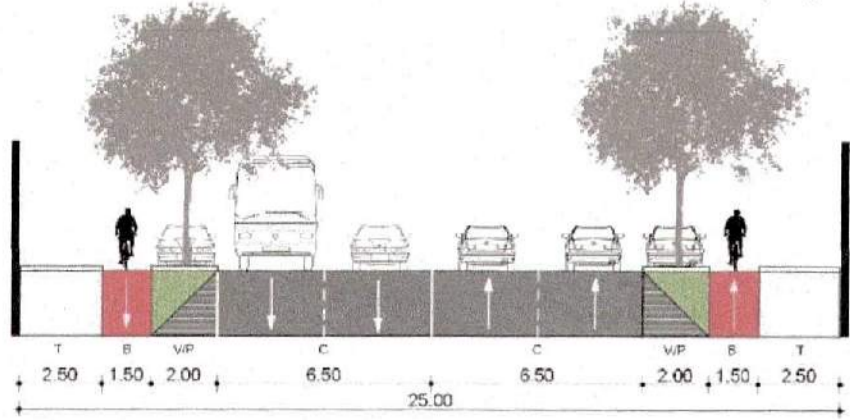
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan  
consilier Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1525942 din 15.01.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.01.2020

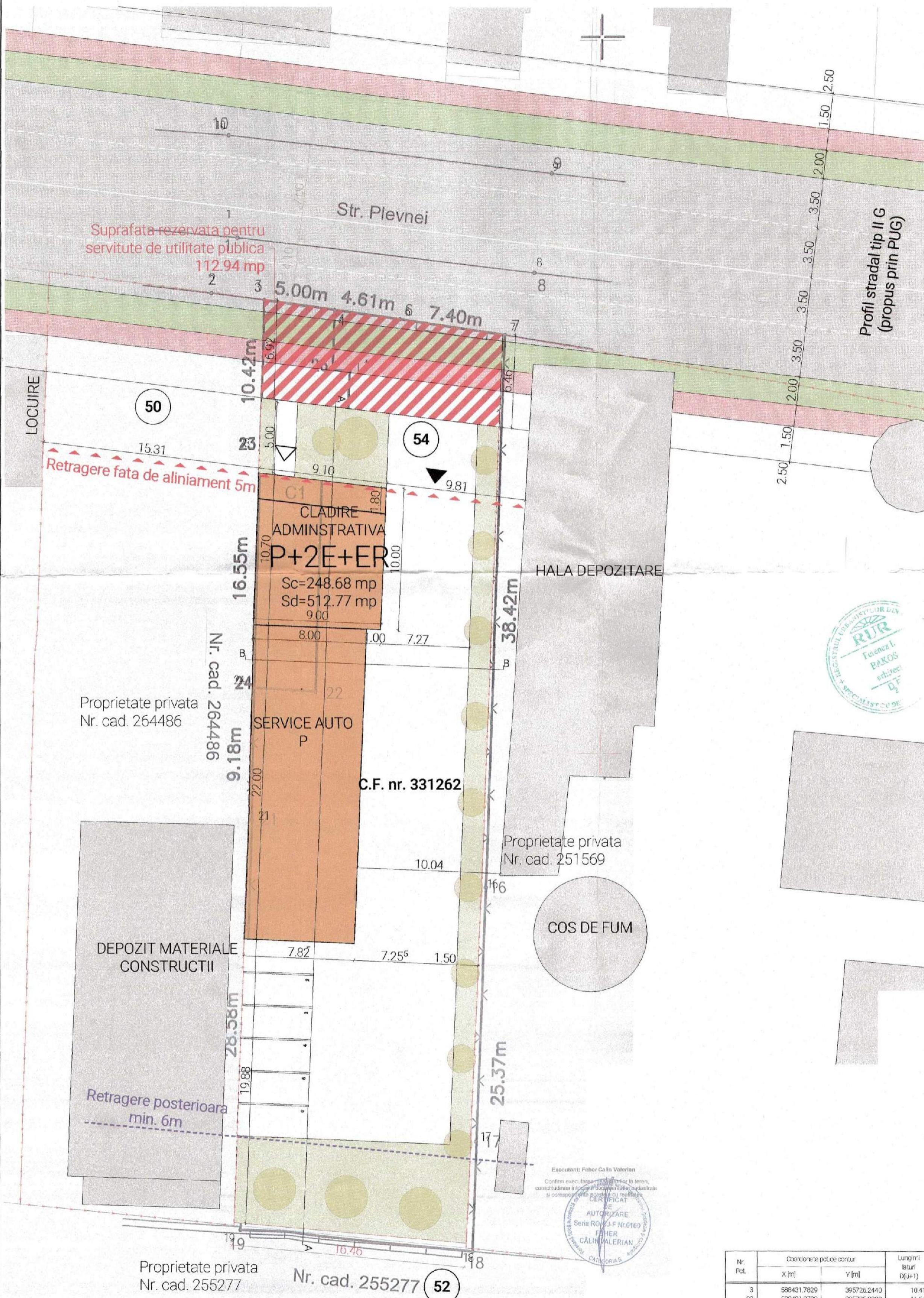
II. G 25m - Zona rezidentiala / mixta / activitati - Profil propus prin PUG



BILANT TERITORIAL:

	EXISTENT		PROPOS	
Steren=	1071.00 mp	100.00 %	1071.00 mp	100.00 %
Solarii=	-	-	112.94 mp	-
Steren dupa dezm=	-	-	958.06 mp	-
Sc=	131.00 mp	12.23 %	267.01 mp	27.87 %
Sd=	131.00 mp	-	531.10 mp	-
Sap. verde=	839.40 mp	78.38 %	221.28 mp	23.10 %
Sparaje=	100.60 mp	9.39 %	469.77 mp	49.03 %
Nr parcuri=	0	-	nr	6
P.O.T.=	-	12.23 %	-	27.87 %
C.U.T.=	-	0.12	-	0.55

La calcul s-a luat in considerare suprafata terenului dupa cedare, de 958.06 mp



- LEGENDA:
- Limite parcela studziata
  - Limite parcele invecinate
  - ▲ Aliniament stradal
  - Retrageri laterale, posteriore
  - ▲ Acces auto
  - ▽ Acces pietonal
  - Grevare de utilitate publica
  - ▨ Drum existent
  - ▩ Circulatii auto
  - ▧ Circulatii pietonale
  - ▤ Drum existent
  - ▥ Cladire propusa
  - ▦ Cladiri invecinate
  - ▩ Spatii verzi



ORDINUL ARHITECTURII  
DIN ROMANIA  
5747  
Ferencz BAKOS  
SQMA ARCHITECTURE S.R.L.  
RO 31434336 \ J12/1021/2013

INFO PROIECT

CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
CLASA DE IMPORTANTA	III
GRAD REZISTENTA LA FOC	II
ZONA SEISMICA	Tp-0.7 sec ap-0.10
COTA ±0.00	xx
VERIFICATORI	Cerinta

ECHIPA DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL  
SQMA  
S.C. SQMA Architecture S.R.L.

SEF PROIECT  
arh. Ferencz Bakos

PROIECTAT  
arh. George Cenani

Semnatura  
geman.

VERIFICAT  
arh. Cristian Urcan

DATE PROIECT

ELABORARE PUD, DEMOLARE IMOBIL  
EXISTENT SI CONSTRUIRE CLADIRE  
ADMINISTRATIVA CU SPATII PENTRU  
BIROURI CU FUNCTIUNI CVASII-INDUSTRIALE  
(SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE, RACORDURI  
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI  
EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT:  
str. Plevnei, nr. 54 mun. Cluj-Napoca, jud.  
Cluj, Romania

CLIENT:  
AUTO DASIS srl

ADRESA CLIENT:  
Calea Dorobantilor, nr 96, Bloc S1, Ap. 55  
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

Nr. PROIECT	DATA	SCARA
SQMA_139	2019-07-19	1:200

REGLEMENTARI  
URBANISTICE

FAZA  
P.U.D. U03

Nr. Pct.	Coordonate polare contur		Lungimi laturi (Dx+1)
	X [m]	Y [m]	
3	598431.7829	395726.2440	10.417
22	598421.3708	395725.9290	16.545
24	598404.8340	395725.9305	9.175
21	598395.6608	395725.1884	28.584
19	598367.0941	395724.1955	16.459
18	598365.5903	395740.5861	25.373
16	598360.9429	395741.6320	38.424
7	598429.3390	395743.0710	7.395
5	598430.4079	395735.7524	4.510
4	598431.0645	395731.1901	4.968

S(1C)=1071.05mp P=161.992m



P.U.D. – Construire imobil de birouri (P+2E+R) și funcțiuni cvasi-industriale (P)  
str. Plevnei nr. 54  
Nr. 44893/23.01.2020  
(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. AUTO DASIS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 372600/19.07.2019

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 de birouri (P+2E+R) și funcțiuni cvasi-industriale (P) – str. Plevnei nr. 54

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

- **Certificat de urbanism nr. 5278/12.12.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 1243/23.12.2019**

**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. 372600/19.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.07.2019

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

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 22.11.2019

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 19-21.07.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 22.11.2019 - ora 11.

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 ordinei 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 22.11.2019 - ora 11.

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 :

- Bud Desideriu Iuliu –
- Bud Desideriu Merk –
- Bud Helen Octavia Cella –
- R.A. TERMOFICARE S.A. – str. Plevnei nr. 56
- R.A. TERMOFICARE S.A. – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 79
- S.C. SANEX S.A. – str. Beiușului nr. 1

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 22.11.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Urcan.

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

8