

1-21 pag.

12/22.12.2021

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 691947/1/13.12.2021, conex cu nr. 571496/1/8.10.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 692236/433/13.12.2021, conex cu nr. 571703/433/8.10.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică, beneficiari: Baciuc Iosif Lucian și Baciuc Violeta Adriana;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 1258 din 7.01.2020, Avizul Arhitectului șef nr. 5 din 13.01.2021 precum 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. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitori pe de altă parte și P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică, beneficiari: Baciuc Iosif Lucian și Baciuc Violeta Adriana, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 305910.

Teritoriul de studiat este delimitat de strada Beiușului în partea de est, strada Plevnei în partea de nord, limita U.T.R. Ei în partea de vest și limita U.T.R. Et în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat, în suprafață de 629 mp și zona de influență a acesteia.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări urbanistice după cum urmează:

- **U.T.R RiM\*** - **Zona de activități urbane cu caracter mixt**
- *funcțiune predominantă*: mixtă – locuire colectivă și funcțiuni comerciale (terțiare);
- *regim de construire*: deschis, izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+2E+R;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;
- *retragere față de aliniament*: în aliniament;
- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 5 m;
- *retragerea față de limitele laterală sudică*: min. 6 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: H/2 min. dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații și accese*: din str. Beiușului;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: locuri de parcare pentru autovehicule amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul clădirii și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară*: clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice.

Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării strazii Beiușului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată (prin plantarea a 4 arbori cu circumferința de min. 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet și aducerea la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Beiușului) și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din planșa „U6 Plan de situație- Circulația terenurilor” aferente P.U.Z.

Planșa „U4 Plan de situație- Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 1, planșa „U6 Plan de situație- Circulația terenurilor” se constituie în Anexa 2, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 3, contractul de restructurare se constituie în Anexa 4 care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

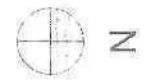
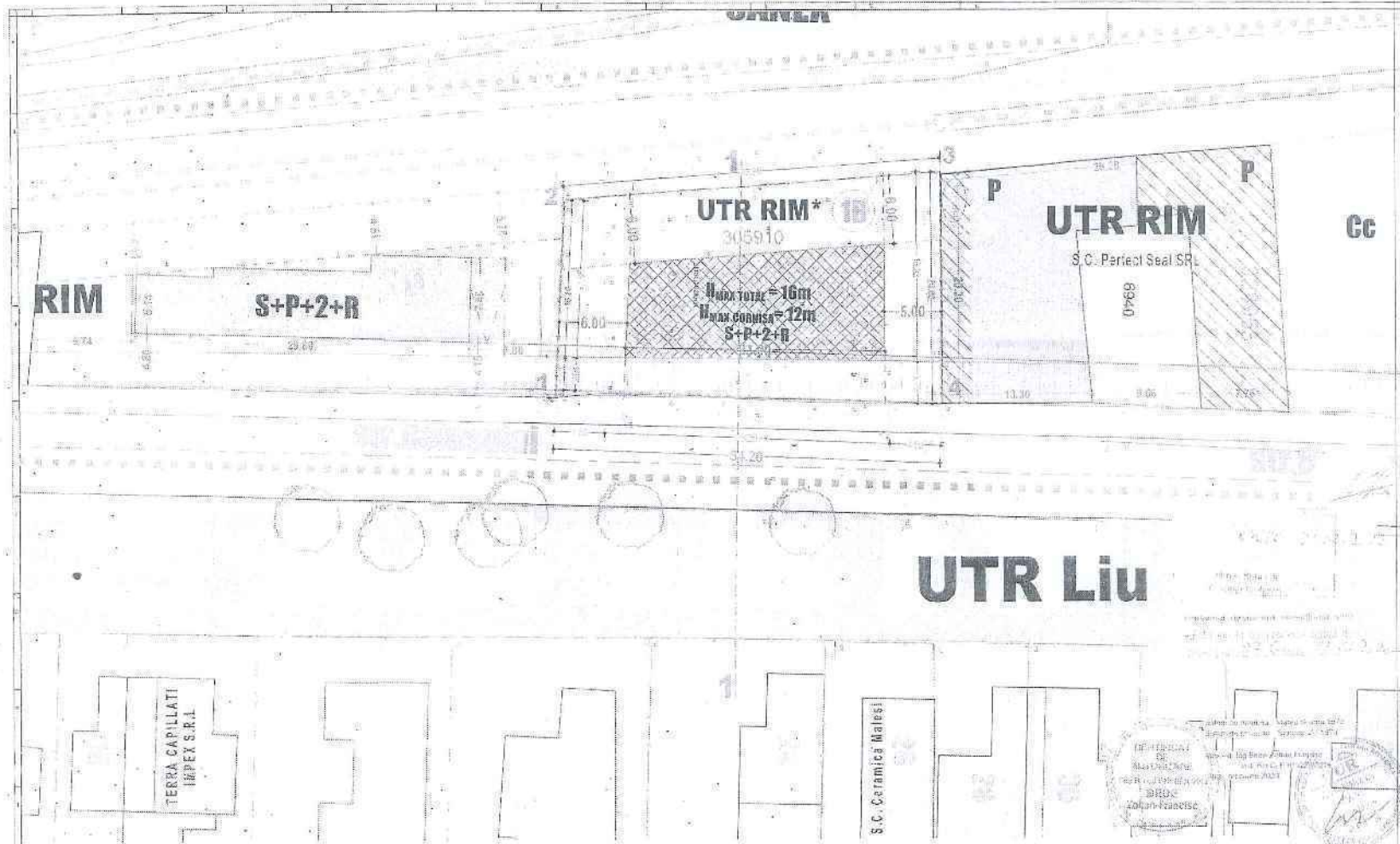
**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

**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**





**INDICATORI URBANISTICI**

Suprafata = 629.00 MP  
 P.O.T. = 61.625.00 = 100%  
 C.U.T. = 61.625.00 = 100%

**PARCELA LIBERA DE CONSTRUCTII**  
 Suprafata constructiilor = 529.00 MP

Ag = 08.77 m<sup>2</sup>  
 Ac = 102.15 m<sup>2</sup>

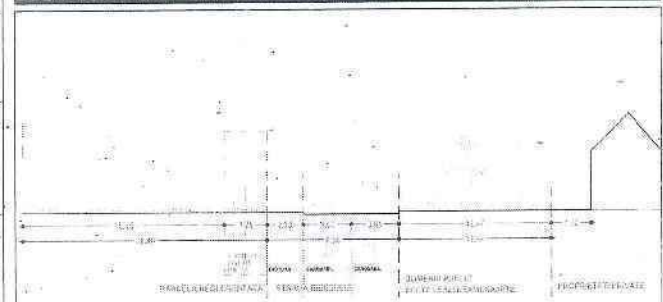
P.O.T. = 152.15 / 629.00 = 24.16 %  
 C.U.T. = 62.77 / 629.00 = 10 %  
 REGIM DE INALTIME S+P+2+R

P.O.T. max = 02 %  
 C.U.T. max = 2 %  
 REGIM DE INALTIME S+P+2+R  
 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE 30%  
 H maximi curtea: 12m  
 H maximi 11 m

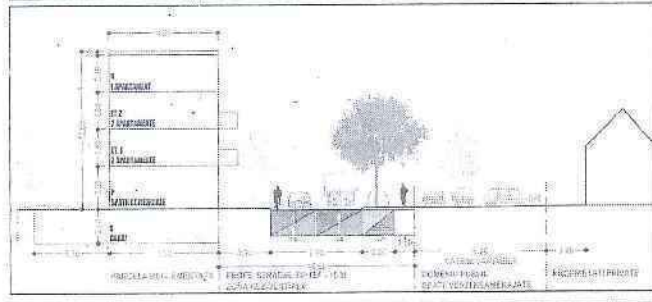
Suprafata constructiilor = 325.00 MP  
 Terenul de constructii disponibil (teranul disponibil)  
 Suprafata constructiilor = 114.00 MP  
 Terenul disponibil = 114.00 MP  
 Suprafata constructiilor = 515.00 MP

**UTR Liu**

**SECTIUNEA A-A - SITUATIA EXISTENTA**



**SECTIUNEA A-A - SITUATIA PROPUASA**



**LEGENDA**

- ZONA DE STUDIU
- ZONA DE CONSTRUCTII
- COTA TERENULUI
- LINIA UTILITATILOR
- SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICE
- LINIA DE DELIMITARE A TERENULUI
- LINIA DE DELIMITARE A PROPRIETATII
- LINIA DE DELIMITARE A TERENULUI DE CONSTRUCTII
- LINIA DE DELIMITARE A TERENULUI DE CONSTRUCTII (PROPRIETATE)

No. Pct.	Coordonata X [m]	Coordonata Y [m]	Coordonata Z [m]
1	158145.428	158221.929	15.000
2	158145.428	158221.929	15.000
3	158176.750	158221.929	15.000
4	158176.750	158221.929	15.000

**DESCRIERE PROIECT:**  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE**  
 In conformitate cu Decretul nr. 117/2000

**PROIECTANT GENERAL:**  
**SPANU STUDIO PROIECTARE SI URBANISM**  
 Str. Buzesti nr. 10, Cluj-Napoca

**BENEFICIAR:**  
**Baciu Iosif Lucian si Baciu Violeta Adriana**  
 Str. Vaslui nr. 22, ap. 2/1 Cluj-Napoca  
 Tel. 0365 24 180, 0365 24 145

**COORDONATOR PROIECT:**  
 ing. Bogdan Spatiu

**SEF PROIECT:**  
 ing. Calin Spatiu

**PROIECTANT:**  
 ing. Calin Spatiu

**CONSENT:**  
 ing. Calin Spatiu

**PLAN DE SITUATIE - REGULAMENTARI**

PROIECT	SCALA	PUNTE
02/04	1:500	U4

ARHITECT SEF,  
 DANIEL POP







## UTR RIM\* - Restructurarea zonelor cu caracter industrial

### Zonă mixtă

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

##### CARACTERUL ACTUAL

Zona studiată reprezintă un front parțial construit ce face tranziția între platforma industrială Sanex și cartierul Bulgaria. Zona a fost studiată anterior printr-un PUZ ce a produs efecte – o restructurare parțială a frontului prin construirea a 2 parcele cu locuințe colective, respectiv a unei parcele cu o locuință individuală.

Parcelele rămase neconstruite sunt subutilizate – parcări sau terenuri virane.

În zona studiată nu există construcții care au avut rol industrial, nepunându-se problema de reconversia sau reutilizarea acestor structuri.

##### SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servitutea de utilitate publică ce grevează parcela studiată, conform PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții, vor fi dezmembrate din parcela studiată. Acestea vor fi înscrise în Cartea Funciară cu destinația de drum și acces public nelimitat.

##### REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6): Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament și locuri de staționare în lung.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

#### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se recomandă realizarea unor structuri funcționale mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Locuirea va ocupa maxim 70% din suprafața construită desfășurată totală. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

##### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ca urmare a specificului zonei – zonă de producție și comerț de materiale de construcții și finisaje – se admite realizarea de spații pentru comerț specializat pe profil (showroom cu vânzare,



pentru materiale de construcții și finisaje interioare) condiționat de avizul vecinilor pe o rază de 50 m. De asemenea, se admite depozitarea în spații închise, care să nu fie vizibile din spațiul public și a căror deservire să nu creeze disconfort prin traficul asociat.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care:

- (a) au au front la stradă
- (b) au lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
- (c) au suprafața va mare sau egală cu 500 mp
- (d) formă regulată

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

În situațiile în care configurația preexistentă a țesutului urban implică un front deschis și dimensiunea parcelelor nu permite o altă organizare, este posibilă amplasarea clădirilor în sistem deschis.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP



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.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA**

Nu este cazul.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate sau în parcuri stradale, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

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

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 (S) + P+2E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plâne și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,0 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP



Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală 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 împiedica realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

### 15. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

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

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2,8

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

ANEXA 3 CONTINE  
UN NUMAR DE 4 PĂGINI



Nr. inreg:

## CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data \_\_\_\_\_ și este încheiat între

**Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca** reprezentat de \_\_\_\_\_ cu sediul social în \_\_\_\_\_, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică**

și

**DL. BACIU IOSIF LUCIAN și DNA. BACIU VIOLETA-ADRIANA**, cu domiciliul în localitatea Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ denumit în continuare **dezvoltator/investitor/investitor privat**.

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

### Având în vedere că:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren situat în **Cluj-Napoca, Strada Beiușului, nr. 1B, identificat prin extrasul CF nr 305910**, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, conform certificat de urbanism nr. 4900/14.11.2019.

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate - masterplan privind posibilitatea de evoluție viitoare a străzii Beiușului, pe segmentul sudic față de str. Plevnei.



părțile convin următoarele:

## 1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

- 1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat: **construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime S+P+2E+R**, având la parter prevăzut un spațiu comercial și locuințe la etajele superioare – 5 apartamente. Parcarea autovehiculelor se realizează în regim mixt, 8 locuri de parcare realizate în garajul situat la subsolul imobilului și 1 loc de parcare cu utilizare exclusivă de către spațiul comercial pentru aprovizionare, pe teren.
- 1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de inițiere 1258 / 7.01.2020 și avizul arhitectului – șef 5 / 13.01.2021, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice: *Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Beiușului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul "Drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată (prin plantare a 4 arbori cu circumferință de min. 35 cm măsurată la o distanță de 1m de la colet și aducerea la aceeași îmbrăcăminte rutieră strada Beiușului) și transferată cu titlul gratuit în proprietatea publică anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din plansa "U6 Plan de situație - Circulația terenurilor" aferente P.U.Z.*
- 1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va întreprinde demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 – vor fi finalizate anterior recepției investiției de pe parcelă, detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. 5 / 13.01.2021.
- 1.5. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.
- 1.6. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.
- 1.7. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2 , precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.8. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.9. **Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.**

## 2. DURATA DE DERULARE

- 2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.
- 2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.



2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

### 3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 275,000 euro.

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr 5 / 13.01.2021.

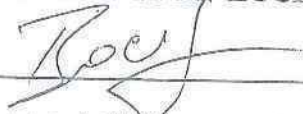
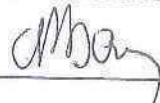
### 4. ALTE CLAUZE:

1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de \_\_\_\_\_

între BACIU IOSIF LUCIAN și DNA. BACIU VIOLETA-ADRIANA

Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin reprezentant \_\_\_\_\_

Direcția Generală de Urbanism, Arhitect Șef .....

Direcția Economică, Director executiv .....

Direcția Juridică, Director executiv .....



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIMARUL  
nr. 691947/1/13.12.2021  
conex cu nr. 571496/1/8.10.2021

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiuşului – latura vestică**

Prin cererea nr. 164865/433/9.03.2021 Baciu Iosif - Lucian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentaţiei P.U.Z.de restructurare urbană str. Beiuşului – latura vestică.

Teritoriul de studiat este delimitat de strada Beiuşului în partea de est, strada Plevnei în partea de nord, limita U.T.R. Ei în partea de vest şi limită U.T.R. Et în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat, în suprafaţă de 629 mp şi zona de influenţă a acesteia.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanţă cu prevederile legislaţiei în vigoare în ceea ce priveşte regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Din punct de vedere al evoluţiei urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat conform H.C.L. nr 667/2005 Plan Urbanistic Zonal – str. Beiuşului în U.T.R. CM pentru funcţiunile servicii, comerţ, servicii profesionale şi nepoluate şi locuinţe individuale/ servicii, iar conform P.U.G. 2014 în RiM P.U.Z. Zoma mixtă.

Documentaţia de urbanism este structurată şi elaborată conform normelor metodologice şi legislaţiei în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoţită de toate avizele şi acordurile prevăzute de lege şi solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 129, 133 alin. 1, 139 şi 196 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, îmi exprim iniţiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană str. Beiuşului – latura vestică.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





### RAPORT DE SPECIALITATE

#### privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiuşului – latura vestică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 691947/1/13.12.2021 conex cu nr. 571496/1/8.10.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Ńapoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiuşului – latura vestică;

DirecȚia Generală de Urbanism și DirecȚia Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 164865/433/9.03.2021, Baciú Iosif Lucian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentaȚiei P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiuşului – latura vestică.

DocumentaȚia a fost întocmită de S.C. SPĂNU STUDIO proiectare și urbanism S.R.L., arh. urb. Radu Călin C. Spănu, la comanda beneficiarilor: Baciú Iosif Lucian și Baciú Violeta Adriana, pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 305910.

Din punct de vedere al evoluȚiei urbanistice a zonei, parcelele de pe latura vestică a străzii Beiuşului, adiacente fostei platforme industriale Sanex, au fost încadrate în zonă mixtă (UTR CM), conform PUZ aprobat prin H.C.L nr.667/2005, la ora actuală caracterul industrial nemaifiind prezent, construcȚiile existente având funcȚiuni de servicii-comerț și locuire. Parcela cu nr. cad. 305910, ce face obiectul reglementării prezentului PUZ, este singura rămasă neconstruită de pe frontul vestic al străzii.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*. Conform CondiȚionării Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, Restructurarea / schimbarea destinaȚiei terenurilor unităȚilor industriale, poate fi acceptată de către administraȚia publică locală pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1258 din 7.01.2020 pentru iniȚierea planului urbanistic zonal.

Teritoriul studiat este delimitat de strada Beiuşului în partea de est, strada Plevnei în partea de nord, limita U.T.R. Ei în partea de vest și limită U.T.R. Et în partea de sud. Teritoriu studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului), în suprafaȚă de 629 mp și vecinătăȚile adiacente.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- **U.T.R RiM\* - Zona de activități urbane cu caracter mixt**
- *funcȚiune predominantă*: mixtă – locuire colectivă și funcȚiuni comerciale (terȚiare);
- *regim de construire*: deschis, izolat;
- *înălȚimea maximă admisă*: înălȚime maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălȚimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălȚime de S+P+2E+R;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;
- *retragere față de aliniament*: în aliniament;
- *retragerea față de limita laterală nordică*: min. 5 m;
- *retragerea față de limitele laterală sudică*: min. 6 m;
- *retragerea față de limitele posterioare*: H/2 min. dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulaȚii și accese*: din str. Beiuşului;
- *staȚionarea vehiculelor (auto, velo)*: locuri de parcare pentru autovehicule amenajate la sol și în spaȚii specializate dispuse la subsolul clădirii și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară*: clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice. Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracȚii va fi de tip îngropat.

SuprafaȚă de teren necesară largirii și modernizării străzii Beiuşului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizaȚiei de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată (prin plantarea a 4 arbori cu circumferinȚă de min. 35cm măsurată la o distanȚă de 1m de la colet și aducerea la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Beiuşului) și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepȚiei construcȚiei propuse, conform propunerii din planșa „U6 Plan de situaȚie- CirculaȚia terenurilor” aferente P.U.Z.

Toate investiȚiile propuse prin documentaȚia de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis



Avizul Arhitectului șef nr. 5 din 13.01.2021 pentru documentația P.U.Z. Ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic.

Pentru documentația PUZ s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 404981/446/2020. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației.

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. RîM, secțiunea Condiționari primare, s-a propus de către inițiatorul P.U.Z. un contract de restructurare cu autoritatea publică locală.

Conform acestui Contract de restructurare, investitorul își asumă realizarea pe cheltuială proprie a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității: suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Beiușului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată (prin plantare a 4 arbori cu circumferință de min. 35 cm măsurată la o distanță de 1m de la colet și aducerea la aceeași înălțime rutieră strada Beiușului) și transferată cu titlul gratuit în proprietatea publică anterior recepției construcției propuse,

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001)

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4900 din 14.11.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 18.10.2021, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică, a fost supus consultării publice din 18.10.2021 până în 1.11.2021. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbateră publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. I ex. Consilier arh. Anamaria Popa

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

15.12.2021.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de Baciuc Iosif Lucian cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 447679/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 5... din 13.01.2021

pentru P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică generat de imobilul cu nr. cad. 305910

Inițiator: Baciuc Iosif Lucian, Baciuc Violeta Adriana

Proiectant: S.C. SPĂNU STUDIO PROIECTARE ȘI URBANISM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Radu Călin C. Spănu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat este delimitat de strada Beiușului în partea de est, strada Plevnei în partea de nord, limita U.T.R. Ei în partea de vest și limită U.T.R. Et în partea de sud. Teritoriu de studiat cuprinde zona de reglementat- în suprafață de 629 mp și zona de influență a acesteia.

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

Terenul este încadrat în *U.T.R. Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R.; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6; (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.

-*indici urbanistici* : Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

- U.T.RiM\* - Zona de activități urbane cu caracter mixt

-funcțiune predominantă: mixtă – locuire colectivă și funcțiuni comerciale (terțiare);

-regim de construire: deschis, izolat;

-înălțimea maximă admisă: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+2E+R;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

-retragere față de aliniament: în aliniament;

-retragerea față de limita laterală nordică: min. 5 m;

-retragerea față de limitele laterală sudică: min. 6 m;

-retragerea față de limitele posterioare: H/2 min. dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: din str. Beiușului;

-staționarea vehiculelor (auto, velo): locuri de parcare pentru autovehicule amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul clădirii și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. ;

-echiparea tehnico-edilitară: clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice. Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 218629/433/2020 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.07.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor depuse sub numărul 447679/433/2020 analizate în ședința operativă din data de 6.11.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării strazii Beiușului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată (prin plantarea a 4 arbori cu circumferința de min. 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet și aducerea la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Beiușului) și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din planșa „U6 Plan de situație- Circulația terenurilor” aferente P.U.Z.

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.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 4900 din 14.11.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 339  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ROMÂNIA  
Aprobat  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de BACIU LUCIAN IOSIF cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 576134/2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă, se emite prezentul

### Aviz de Oportunitate

Nr. 1158 din 7.01.2020

pentru elaborarea

**P.U.Z de restructurare urbană – str. Beiușului – latura vestică**  
generat de imobilul cu nr. cad. 305910 cu respectarea următoarelor condiții:

#### 1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. Rim/PUZ, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente PUG, delimitat de strada Beiușului în partea de est, strada Plevnei în partea de nord, limită U.T.R. Ei în partea de vest și limită U.T.R. Et în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente. Anterior P.U.G 2014, teritoriul de studiat a fost reglementat prin P.U.Z str. Beiușului aprobat prin H.C.L nr.667/2005.

#### 2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. RiM/PUZ- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;

2.2 *propus*: funcțiuni mixte ( locuire colectivă, servicii, comerț);

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T max = 60% C.U.T max = 2.8

#### 4. Dotările de interes public necesare. asigurarea acceselor. parcajelor. utilităților

- asigurarea lărgirii străzii Beiușului, conf. planșei 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Beiușului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

#### 5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice;

#### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4900 din 14.11.2019
- elaborarea studiilor urbanistice (masterplan) și încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare ( cf. Condiționări Primare, din Regulament aferent U.T.R. Rim)



7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului  
– conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4900 din 14.11.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou,  
Arh. Andreea Muresan

Red. Șef. arh. Anamaria Popa  
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 4630323 din 7.01.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



**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)
- **Inițiatori** : BACIU IOSIF LUCIAN și BACIU VIOLETA ADRIANA
- **Proiectant** : S.C. SPĂNU STUDIO PROIECTARE ȘI URBANISM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 447679/16.09.2020

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 ZONAL – P.U.Z. de restructurare urbană – str. Beiuşului - latura vestică

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

- **Certificat de urbanism nr. 4900/14.11.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 1258/07.01.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 5/13.01.2021**

**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. 447679/16.09.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.01.2019

În data de 13.07.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de restructurare urbană – str. Beiuşului - latura vestică, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice



*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 30.07.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării 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 29.04.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 30.07.2020 - ora 14:30

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 30.07.2020 - ora 14:30

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 :

- S.C. SANEX S.A. – str. Beiușului nr. 1
- Asociația de Proprietari – str. Beiușului nr. 1A
- S.C. PERFECT SEAL S.R.L. – str. Beiușului nr. 5

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 30.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Călin Spănu.

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**



**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**

