



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBALE  
Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat,  
Primar  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. WINNERS FIRST S.A cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr.1, înregistrată la nr. 477284/422/2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 30.09.2021, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 192 din 15.12.2021

pentru elaborarea **PUZCP – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar, Aleea Stadionului nr.1** generat de imobil cu nr. cad. 332350, cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :**

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este imobilul cu nr. cad. 332350 amplasat pe Aleea Stadionului nr. 1, delimitat de Canalul Morii în partea de sud, Aleea Stadionului în partea de nord, limite cadastrale în partea de vest și est.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

2.1 *existent*: : conf. P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 648/2018 și H.C.L nr.156/2021, imobilul cu nr. cad. 332350 este încadrat în UTR SZCP\_Et\*, UTR SZCP\_Et și UTR ZCP\_Ve (suprafață neglijabilă)

2.2 *propus*: zonă construită protejată – subzonă de activități economice cu caracter terțiar. Se propune reglementarea specifică a suprafeței de teren încadrate în UTR SZCP\_Et ( cf. H.C.L nr.156/2001) în vederea dezvoltării facilităților dedicate cazării turistice și activităților conexe.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii :**

POT max = 40%, CUT max = 2,2

**4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

- accesul la amplasament se realizează din Aleea Stadionului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- zona e echipată edilitar complet;

**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. 2248 din 19.07.2021.
- Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrice, studiu geotehnic, reambulare topografică);
- Pe parcela ce face obiectul PUZ există fond construit pentru care s-a emis A.C. nr.1741/5.12.2019. Documentația de urbanism va putea fi transmisă pe circuitul tehnic de avizare ulterior recepției la terminarea lucrărilor.

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.2248 din 19.07.2021 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.*

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

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. AM

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5584806 din 17.12.2021

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17.12.2021





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de WINNERS FIRST S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, Aleea Stadionului nr. 1, înregistrată sub nr. 907377/433/2022 și completările depuse sub nr. 255639/433/2023 și nr. 444300/433/2023, 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:

Nr. 64 AVIZ din 30.05.2023

pentru **P.U.Z – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar ( extindere hotel)**  
**Aleea Stadionului nr. 1**

generat de imobilul cu nr. cad. 332350;

Inițiatori: WINNERS FIRST S.R.L.;

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Claudiu Botea;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 5697 mp, este situat pe Aleea Stadionului nr. 1, fiind delimitat de Canalul Morii în partea de sud, Aleea Stadionului în partea de nord, parcelă (nr. cad. 324983 ) cu fond construit în partea de vest și limită UTR ZCP\_Va în partea de est. Pe parcela care face obiectul reglementării PUZ există fond construit ( nr. cad. 332350-C1) - un imobil cu destinația de hotel, sală evenimente, parking.

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

Teritoriul de reglementat este încadrat parțial în UTR SZCP\_Et\* ( conform PUZ aprobat prin H.C.L nr.648/2018), parțial în UTR SZCP\_Et, conform H.C.L nr.156/2021 și o suprafață neglijabilă în UTR ZCP\_Ve, conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 493/2014.

Prevederi R.L.U PUZ aprobat prin H.C.L nr. 648/2018 pentru UTR SZCP\_Et\*

-*funcțiune predominantă:* funcțiuni de turism (*activități economice cu caracter terțiar*);

-*regim de construire:* deschis, izolat;

-*înălțimea maximă admisă:* 2S+P - sală de evenimente cu parking;

S+P+M+Eth +8E – hotel;

-*indici urbanistici:* P.O.T maxim = 70%, C.U.T maxim = 3.75 ADC/mp;

-*retragere min. față de aliniament:* se menține retragerea existentă a Hotelului Sport;

-*retragerea față de limita laterală vestică :* min. 4.50 m;

-*retragerea față de limita posterioară min.7m;*

Prevederi R.L.U PUG cf. Anexa la H.C.L Nr. 156/2021 pentru UTR SCZP\_Et

-*funcțiune predominantă:* activități economice cu caracter terțiar

-*regim de construire:* izolat;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-*înălțimea maximă admisă*: înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m. Pentru clădiri aflate în poziții urbane privilegiate, prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28m în punctul cel mai înalt

-*indici urbanistici*:

- pentru parcele comune P.O.T maxim = 40% ;
- pentru parcele de colț POT max =50%
- pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate dublă față de necesar POT maxim =60%.
- pentru parcele comune C.U.T maxim = 2,2 ;
- pentru parcele de colț C.U.T max =2,8;
- pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate dublă față de necesar C.U.T maxim=3;

-*retragerea față de aliniament*: aliniamentul existent se va conserva;

-*retragerea față de limitele laterale* : minim 4.50 m;

-*retragerea față de limita posterioară* minim 6m;

Prevederi R.L.U PUG pentru UTR ZCP Ve

-*funcțiune predominantă*: plantații, alei, mobilier urban, lucrări hidrotehnice;

-*regim de construire*: nu este cazul;

-*înălțimea maximă admisă*: nu este cazul;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 1%, C.U.T maxim = 0,01;

-*retragere min. față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu este cazul;

**II. Prevederi PUZCP propuse:**

**U.T.R. SZCP\_Et\*\* – Zonă construită protejată, Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter,**

– *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip terțiar, servicii de cazare turistică;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 36 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 39 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+8E+R$ . Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2.2;

– *retragerea față de aliniament*: aliniamentul existent se va conserva. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea vor fi dispuse în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis);

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 4.5 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: minim 7 m;

– *circulațiile, accesele*: se mențin accesele existente pe parcelă din Aleea Stadionului;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, în construcții subterane sau în parcaje amenajate la sol. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferent la prezentului Regulament de urbanism;

– *echiparea tehnico-edilitară*: vor fi asigurate prin extinderea rețelelor existente în incintă.

Documentația PUZ (înregistrată sub nr. 907377/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.03.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 21.04.2023 a modificărilor solicitate, depuse sub nr. 444300/433/2023, se avizează favorabil PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 și ale Ordinului nr. 233/2016. 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.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 192 din 15.12.2021.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2248 din 19.07.2021 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. Insp. sp. Arh. Edith Heczei  
Consilier Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



Ca urmare a documentației și completărilor depuse de SC WINNERS FIRST SRL , cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul ....., sectorul ....., cod postal ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 7128 din 21.02.2023 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 09.03.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ FAVORABIL**  
**Nr. 53 din 15.03.2023**

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru ELABORARE PUZ IN CONDITIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr.332350 uat Cluj Napoca;

**Inițiator:** S.C. WINNERS FIRST S.A.

**Proiectant:** S.C. Arhimar Serv S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** Claudiu Botea

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:** Amplasamentul este situat în municipiul Cluj Napoca, str. Stadionului nr.1. Zona studiată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform extrasului de carte funciară CF nr. 332350 UAT Cluj Napoca. Suprafața totală studiată prin PUZ este de 5697mp.

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

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, parte din Centrul istoric al orașului Cluj, parțial în UTR SZCP\_Et\* conform PUZ aprobat cu HCL nr.648/2018, parțial în UTR SZCP\_Et conform HCL nr.156/2021 și Deciziei civile nr.1423/2020 a Curtii de Apel Cluj, și parțial în UTR ZCP\_Ve (suprafața neglijabilă) zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic; Pentru UTR SZCP\_Et\*conform PUZ aprobat cu HCL nr.648/2018:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: activități economice cu caracter terțiar;
- regim maxim de înălțime: înălțimea totală maximă nu va depăși 39,00m;
- POT max = 70%;
- CUT max = 3,75;
- retragerea minimă față de aliniament - se va păstra aliniamentul existent;
- retrageri minime față de limitele laterale – mai mare sau cel puțin egală cu 4,50m;
- retrageri minime față de limita posterioară – 7,00m;

Pentru UTR SZCP\_Et conform HCL nr.156/2021 și Deciziei civile nr.1423/2020 a Curtii de Apel Cluj:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: activități economice cu caracter terțiar;
- regim maxim de înălțime: înălțimea totală maximă nu va depăși 25,00m, iar prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28,00m în punctul cel mai înalt;
- POT max = 40% (parcele comune); 50% (parcele de colț); 60% (pentru parcele care includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public)