

1-23 pag.

25/3.08.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 675857/1/27.07.2023, conex cu nr. 581813/1/9.06.2023, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 675939/433/27.07.2023, conex cu nr. 581885/433/9.06.2023, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1, beneficiară: WINNERS FIRST S.R.L., pentru un teren în suprafață de 5697 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 192 din 15.12.2021, Avizul Arhitectului șef al Municipiului Cluj-Napoca nr. 64 din 3.05.2023, Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 53 din 15.03.2023, Avizul CZMI nr. 391/Z/9.06.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 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 Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1, beneficiară: WINNERS FIRST S.R.L., pentru un teren în suprafață de 5697 mp, aflat în proprietate privată, nr. cad. 332350.

Documentația reglementează:

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*: izolat (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 (supante, 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 aferentă prezentului Regulament de urbanism;
- *echiparea tehnico-edilitară*: vor fi asigurate prin extinderea rețelelor existente în incintă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de

beneficiara acesteia.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „01.3 – Plan reglementări urbanistice – zonificare” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată 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

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ în vederea extinderii Hotelului Sport – ETAPA A II-A
str. Aleea Stadionului, nr. 1

SZCP Et** UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUSA

Se pastreaza incadrarea în Unitatea Teritoriala de Referinta existenta

UTR SZCP_Et** – Zona construita protejata / Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate în zone cu alt caracter

CAPITOLUL I. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzonă de activități economice cu caracter tertiar situate în zone cu alt caracter Cladiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activitatilor economice de tip tertiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidential de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarca prin prezenta semnificativa în peisajul urban datorita modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului si valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si a celor arhitecturale pe care le inglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. UTILIZARI ADMISE

Structura functionala dedicata exclusiv activitatilor economice de tip tertiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000mp, alimentatie publica
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistica
- (f) cercetare stiintifica
- (g) culturale

Parterele orientate spre spatii publice vor avea de regula functiuni de interes public.

ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora în subteran sau în afara spatiului public.
- Garaje publice sau private sub si supraterane în cladiri dedicate cu urmatoarele conditii :
 - (a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor functiuni)

- (b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul
- Activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii :
 - (a) sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productia sa fie desfacuta preponderent in aceasta locatie
 - (b) spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatii publice
 - (c) nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona.

ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comert en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în cladiri provizorii amplasate in interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejmui.

Orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare.

CAPITOLUL III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Se conserva structura cadastrala existenta. Este admisibila extinderea teritoriului zonelor verzi, caz in care, pentru conservarea coerenței ansamblurilor istorice se vor elabora un plan director (masterplan) si un P.U.Z..

ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se conserva actualele conditii de aliniere.

In cazul adaugirii de noi cladiri, al extrinderii celor existente, acestea se vor dispune in retragere fata de alniament, in front discontinuu (deschis).

ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

Retragerea fata de limita posterioara va fi de minim 7m.

ART. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si / sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine.

ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE

Se vor conserva, de regula, accesele actuale, reseaua existenta de aei, profile transversale si tipuri de imbracaminti ale acestora, ca parte esentiala a imaginii urbane si a compozitiei.

Se vor pastra cele 2 accese auto pe parcela, ambele accese principale cu dublu sens, si latime de minim 6.00 m, si care debuseaza in strada Aleea Stadionului

Accesul auto din interiorul parcelelor in circulatia publica se va face in conformitate cu recomandarile Studiului de trafic.

Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie.

Din circulatia auto interioara se va asigura accesul la parkingul subteran.

Totodata se propune cedarea unei suprafete de teren pentru traseul pietonal deschis circulatiei publice pe latura de nord a amplasamentului, care sa lege imaginea urbana existenta prin folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare cu imaginea aleilor din agregate compactate sau cu pavaje din piatra naturala.

ART. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, in constructii subterane sau in parcaje amenajate pe sol. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferent la prezentul Regulament de urbanism.

ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 36 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 39 m, respectiv un regim de inaltime de $(1-2S)+P+8E+R..$

Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa reglementata.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in retragere fata de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, incepand de la inaltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu conditia ca acestea sa nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornisa si sa ocupe, cumulata, maximum o treime din lungimea frontului cladirii.

Cadirile se vor acoperi cu terase sau sarpante, functie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu sarpante, acestea vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante cu inclinatia cuprinsa intre 35° și 60°, functie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spatiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperis. Cornisele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidarii din caramida aparenta pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectionii metalice din otel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la prezentul regulament.

ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Vor fi asigurate prin extinderea retelelor existente in incinta.

ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe amplasamentul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa, vor ocupa minimum minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalata). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 30% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

ART. 14. IMPREJMUIRI

Se interzice orice fel de imprejmuire pe limita nordica spre spatiul public (strada Aleea Stadionului), pe limita sudica (canalul Morii) si pe limita estica (dinspre zona de spatii verzi).

Pe limitele de proprietate adiacente proprietatilor private imprejmuirea va avea inaltimea maxima de 2.20 m si vor fi de tip transparent sau opac.

CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.):

P.O.T. maxim = 40% pentru toate utilizarile admise.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe parcela initiala, in inteles urbanistic.

Suprafata de referinta pentru calcul P.O.T. este suprafata totala a parcelei intiale + 0.5 x suprafata dezmembrata necesara modernizarii strazi Stadionului.

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.):

C.U.T. maxim = 2.2 pentru toate utilizarile admise.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe parcela initiala, in inteles urbanistic.

Suprafata de referinta pentru calcul C.U.T. este suprafata totala a parcelei intiale + 0.5 x suprafata dezmembrata necesara modernizarii strazi Stadionului.



Intocmit,

arh. Adela I. Danilescu

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea



ANEXA 1 LA HOTARAREA NR.

ARE UN NUMAR DE 5 PAGINI

ARH. SET Xaveri Pop

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1

Prin cererea nr. 519464/4332023, WINNERS FIRST S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., la comanda beneficiarei: WINNERS FIRST S.R.L., pentru un teren în suprafață de 5697 mp, aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 332350.

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 U.T.R. ZCP_Va în partea de est. Pe parcela care face obiectul reglementării P.U.Z. există fond construit (*nr. cad. 332350- C1*) – un imobil cu destinația de hotel, sală evenimente, parking.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 332350, în sensul dezvoltării subzonei de activități economice cu caracter terțiar, prin extinderea și completarea spațială a hotelului existent.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

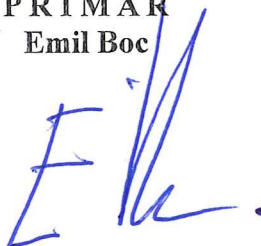
Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1.

PRIMAR

Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 675857/1/27.07.2023, conex cu nr. 581813/1/9.06.2023, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 519464/433/2023, WINNERS FIRST S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., la comanda beneficiarei: WINNERS FIRST S.R.L., pentru un teren în suprafață de 5697 mp, aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 332350.

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 U.T.R. ZCP_Va în partea de est. Pe parcela care face obiectul reglementării specifice P.U.Z. există fond construit (nr. cad. 332350– CI) – un imobil cu destinația de hotel, sală evenimente, parking. Aleea Stadionului (nr. cad. 285477), din care se face accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1718.

Parcela care face obiectul PUZ, de pe Aleea Stadionului nr.1, a fost încadrată conform PUG 2014 parțial în UTR SZCP_Et, parțial în UTR ZCP_Va. După aprobarea PUG 2014, fostul proprietar - S.C. Unita Turism, a solicitat prin Plângerea prealabilă nr. 413708/1/9.11.2015, modificarea încadrării funcționale a părții din terenul din Aleea Stadionului nr. 1, încadrată în ZCP_Va, în SZCP_Et. Plângerea prealabilă a fost admisă, urmând ca această să producă efecte juridice odată cu aprobarea modificării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”.

În anul 2018, în baza Avizului de oportunitate nr. 129 din 21.02.2018, S.C. Hotel Sport Cluj S.A. a inițiat un plan urbanistic zonal pentru extinderea și modernizarea Hotelului Sport, aprobat ulterior prin Hotărârea nr. 648 din 1 august 2018, prin care s-au stabilit reglementări specifice pentru suprafața de teren încadrată conform PUG 2014 în UTR SZCP_Et.

Prin aprobarea PUZ prin HCL nr. 648/2018, partea din parcelă încadrată în UTR SZCP_Et* are indici urbanistici mai mari decât cei reglementați prin PUG, respectiv POT max. = 70% și CUT max. = 3,75 ADC/mp, pentru a permite realizarea investiției propuse (printr-o utilizare mai intensă a subzonei de activități economice) și a compensa menținerea zonei verzi UTR ZCP_Va pentru terenul din proximitatea hotelului.

Cu toate acestea prin cererea de chemare în judecată înregistrată cu nr. Dosar 700/117/2020, Winners First SA (fostă Hotel Sport Cluj SA) a solicitat obligarea Consiliului Local la modificarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” în sensul modificării funcțiunii din UTR ZCP_Va în SZCP_Et pentru suprafața de 2804,37 mp. ce face parte din terenul înscris în CF nr. 332350, în forma aplicabilă la data aditerii Plângerii prelabile nr. 413708/1/9.11.2015.

Prin Hotărârea nr. 156/21.04.2021 s-a aprobat modificarea parțială a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca”, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 1423/2020 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 700/117/2020, în sensul modificării funcțiunii UTR ZCP_Va, pentru suprafața de 2.804,37 mp, ce face parte din terenul în suprafață de 5.697 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 332350 Cluj-Napoca, nr. cad. 332350 (C.F. vechi 153950 Cluj-Napoca, nr. topo/cadastral vechi 5717/1) situat din punct administrativ

în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 1, în funcțiunea UTR SZCP_Et, în forma aplicabilă la data admiterii Plângerii Prealabile nr. 413708/1/09.11.2015, completată și precizată, cu caracteristicile proprii zonei studiate.

Extinderea și modernizarea hotelului a fost realizată în baza A.C. nr. 174 din 3.12.2019 și A.C. nr. 741/8.07.2021 iar ulterior a fost emis CAEC nr. 266 /3.06.2022 și actualizată cartea funciară a imobilului cu înscrierea suprafețelor noi construite. Menționăm că suprafața de teren necesară regularizării Aleii Stadionului (nr. Cad. 332349) a fost transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Suprafața de referință pentru calculul CUT a fost suprafața parcelei inițiale.

La data demarării procedurii de elaborare și adoptare a Planului urbanistic zonal, terenul reglementat prin P.U.Z. era încadrat parțial în *U.T.R. SZCP_Et** (conform P.U.Z. extindere și modernizare Hotel Sport – Aleea Stadionului nr. 1 aprobat prin H.C.L. nr. 648/2018), parțial în *U.T.R. SZCP_Et* (conform H.C.L. nr. 156/2021) și o suprafață neglijabilă în *U.T.R. ZCP_Ve* (conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014).

Conform Anexei la H.C.L nr. 156/2021, ce reprezintă Regulamentul local de urbanism aplicabil, este prevăzută o modalitate de compensare, în situația în care, la cererea proprietarilor, suprafața de teren afectată de servitutea de utilitate publică trece cu titlu gratuit în proprietate publică, respectiv suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Arătăm că inițiatorii PUZ nu au beneficiat de compensarea mai sus menționată până în prezent.

Prezentul PUZ, a fost elaborat în baza Regulamentului local de urbanism în forma aplicabilă la data admiterii Plângerii prealabile nr. 413708/1/09.11.2015, regulament ce se constituie în Anexă la Hotărârea nr. 156/2021, în parte pentru suprafața de teren încadrată în UTR ZCP_Ve.

În stabilirea reglementărilor specifice cu privire la înălțimea maximă admisă, s-a ținut cont de fondul construit existent pe parcelă, care are 11 niveluri supraterane, astfel prin prezentul PUZ se propune o reglementare similară, fără a depăși înălțimea totală existentă pe parcelă.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 332350, în sensul dezvoltării subzonei de activități economice cu caracter terțiar, prin extinderea și completarea spațială a hotelului existent. În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 192 din 15.12.2021.

Documentația reglementează:

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*: izolat (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 (supante, 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 adaugării 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.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 64 din 3.05.2023 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 874437/446/2022.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 53 din 15.03.2023 și Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 391/Z/9.06.2022.

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

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. 2248 din 19.07.2021, 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.

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, 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. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.). Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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, cu modificările și completările ulterioare, 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 9 iunie 2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1, a fost supus consultării publice din 9 iunie 2023 până în 23 iunie 2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv jr. Alina Rus

27.07.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moților 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 volumetrică, 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:

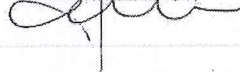
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

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

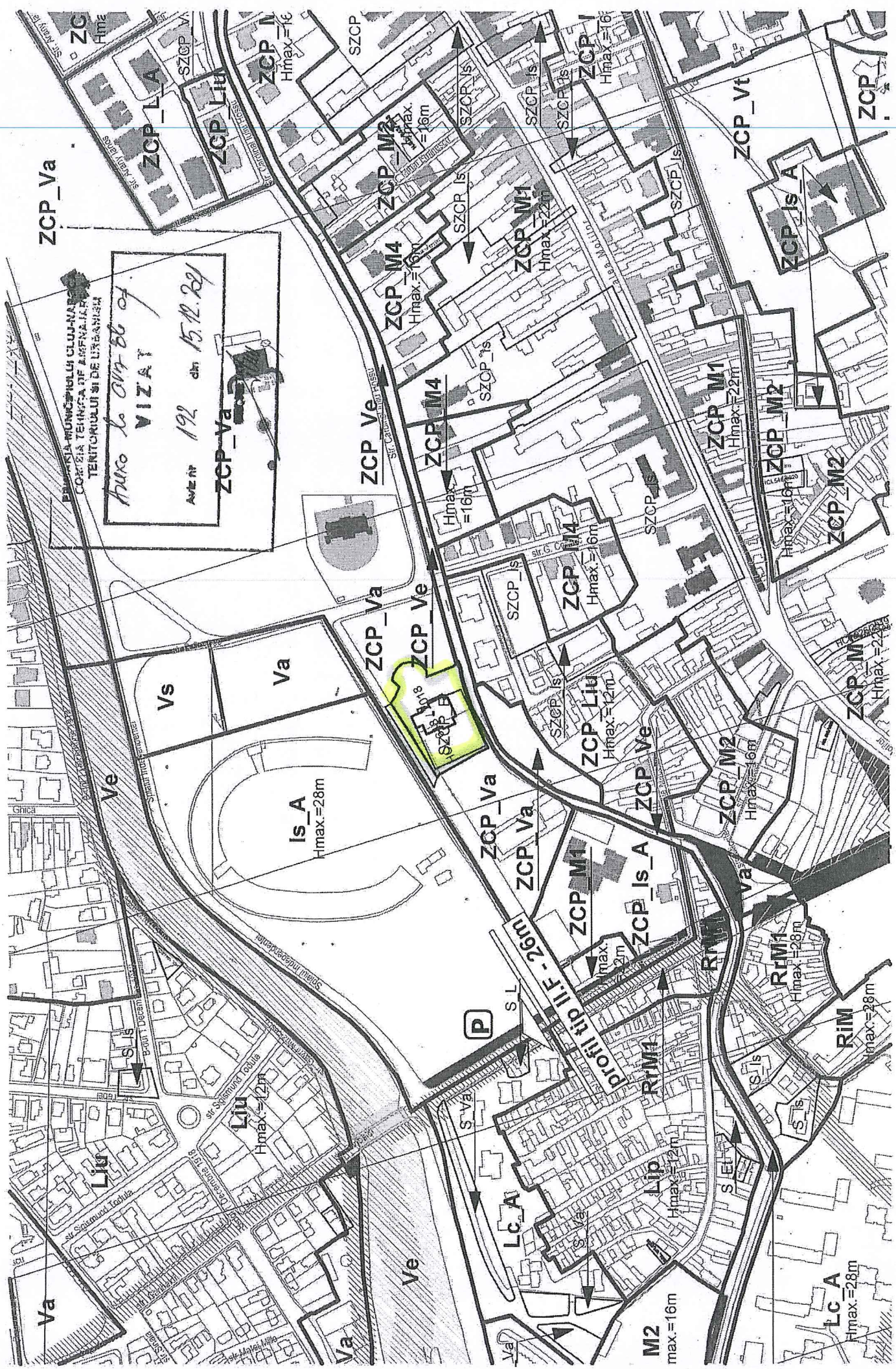


Șef birou, arh. ~~Andreea~~ Mureșan

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



COMUNA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPoca
 COMETA TEHNICA DE ARHITECTURA
 TERITORIULUI SI DE URBANISM
 Anexe la avizul nr. 192 din 15.12.2024
VIZAT
 ZCP_Va

M2
 max.=16m

LC A
 Hmax=28m

RIM1
 Hmax=28m

RIM
 Hmax=28m

ZCP Is_A
 Hmax=22m

ZCP Ve
 Hmax=16m

ZCP M2
 Hmax=16m

ZCP M1
 Hmax=22m

ZCP M2
 Hmax=16m

ZCP M2
 Hmax=16m

ZCP Is_A
 Hmax=22m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m

ZCP
 Hmax=16m



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

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 URBANE

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 (supante, 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 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

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



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Arhitect-șef
 Nr. 7128/14.03.2023

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 mult 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/parcage colective cu acces public)

- CUT max = 2,2 (parcele comune); 2,8 (parcele de colt); 3,0 (pentru parcele care includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public);
- retragerea minimă față de aliniament - se va păstra aliniamentul existent;;
- retrageri minime față de limitele laterale – mai mare sau cel mult egala cu 4,50m;
- retrageri minime față de limita posterioară – minim 6,0 m;

Pentru UTR ZCP_Ve:

- regim de construire: nu este cazul;
- funcțiuni predominante: plantatii, alei, mobilier urban, lucrari hidrotehnice;
- regim maxim de înălțime: nu este cazul;
- POT max = 1%;
- CUT max = 0,01;
- retragerea minimă față de aliniament - nu este cazul;
- retrageri minime față de limitele laterale – nu este cazul;
- retrageri minime față de limita posterioară - nu este cazul;

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

- Teren situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în zona construită protejată, subzona activitati economice cu caracter terțiar situate în zona cu alt caracter, functiune dominanta - servicii de cazare turistica, UTR SZCP_Et**
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: activitati economice de tip terțiar;
- H maxim propus - înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 36 m, iar înălțimea totală nu va depăși 39 m (1-2S+P+8E+1R);
- POT maxim - 40%
- CUT maxim – 2,2
- retragerea minimă față de aliniament: aliniamentul existent se conserva. In cazul adăugarii de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis);
- retrageri minime față de limitele laterale: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m;
- retrageri minime față de limita posterioară – 7 m;
- circulații și accese: accesul se asigură din strada Aleea Stadionului;
- echipare tehnico-edilitara: se realizează prin extinderea rețelelor existente în incintă;

Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de catre beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 09.03.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Zonă și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fara conditii. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 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 PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.


Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

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
arh. Claudiu Daniel SALANȚĂ




[Handwritten note]

Șef serviciu S.U.A.T.: 
 Întocmit: RUSU SANDA DANIELA

SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
 Str. Calea Dorobantilor, nr. 106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
 Tel: 0372640009 | Fax: 0372640089 | cam. 509
 E-mail: cjcluj@cjcluj.ro, infopublic@cjcluj.ro | Web: www.cjcluj.ro

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. WINNERS FIRST S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 907377/07.12.2022

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 - dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel) – aleea Stadionului nr. 1

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

- **Certificat de urbanism nr. 2248/19.07.2021**
- **Aviz de oportunitate nr. 192/15.12.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 64/03.05.2023**

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. 907377/07.12.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 17.01.2023

În data de 09.12.2022 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. - dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar – aleea Stadionului nr. 1, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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 20.03.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”;

anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 07.12.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - ora 15

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 afișarea 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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - ora 15

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa – str. Vânătorului nr. 17
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 20.03.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 663416 din 20.07.2023

NOTĂ INTERNĂ
Către,
Directia Urbanism

Proiectul de hotărâre privind *Plan Urbanistic Zonal - dezvoltare subzonă de activități economice cu caracter terțiar (extindere hotel), Aleea Stadionului nr. 1* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 9-23 iunie 2023

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 9 iunie 2023, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban