

1-7 p.

50/19.12.2018.

### HOTĂRÂRE

privind prelungirea perioadei de valabilitate a documentației  
P.U.Z. – str. Bună Ziua sud, aprobată prin Hotărârea nr. 10 /2016

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea perioadei de valabilitate a documentației P.U.Z. – str. Bună Ziua sud, aprobată prin Hotărârea nr. 10 /2016 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 191239/43 din 7.12.2018 al Direcției Generale de Urbanism prin care se propune prelungirea cu 3 ani a perioadei de valabilitate a documentației P.U.Z. – str. Bună Ziua sud, aprobată prin Hotărârea nr. 10 /2016;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Art. 56 și a Normelor de aplicare din 26.02.2016, Art. 28, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 al MIDRAP;

Având în vedere avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor Art. 36 pct. 5 lit. e, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă prelungirea cu 3 ani a perioadei de valabilitate a documentației P.U.Z. – str. Bună Ziua sud, aprobată prin Hotărârea nr. 10 /2016,

**Art. 2.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,

**CONTRASEMNEAZĂ:**  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr. .... din .... decembrie 2018  
(Hotărârea a fost adoptată cu ..... voturi)

1



## REFERAT

### privind prelungirea perioadei de valabilitate a documentației P.U.Z. – str. Bună Ziua sud, aprobată prin Hotărârea nr. 10 /2016

Direcția Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, prelungirea perioadei de valabilitate a documentației P.U.Z. – str. Bună Ziua sud, aprobată prin Hotărârea nr. 10 /2016.

Hotărârea a fost adoptată pentru aprobare P.U.Z. – str. Bună Ziua sud, în scopul parceleării terenului, a modificării încadrării funcționale și a reglementărilor de urbanism existente și stabilirii noilor reglementări aferente funcțiunii propuse, în vederea construirii și amenajării zonei, beneficiar: Jerbaka Farid. Prin această hotărâre se stabilește, la art. 3, perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare. Perioada de valabilitate a documentației se dovedește prea scurtă nepermițând obținerea autorizației de construire în termenul solicitat din mai multe motive, cel mai important fiind condiționarea instituției noastre de a nu emite autorizații de construire în zonă decât după realizarea lucrărilor stabilite prin studiul de trafic întocmit de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca, lucrări care constau printre altele în lărgirea tramei stradale (la 16,5 m.) care să crească capacitatea de circulație pe str. Bună Ziua. Lucrările de lărgire a străzii și relocare a rețelelor edilitare sunt în întârziere deoarece protocolul de predare-primire încheiat între municipiu și Ministerul Transporturilor a fost semnat de minister cu mare întârziere. Se estimează că lucrările vor fi executate în cursul anului 2019 și vor fi finalizate la începutul anului 2020.

Normele de aplicare din 26.02.2016, Art. 28, ale Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 al MDRAP prevăd că:

*„Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute în timp.”*

Propunem prelungirea cu 3 ani a perioadei de valabilitate a P.U.Z., în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Art. 56 și a Normelor de aplicare din 26.02.2016, Art. 28, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 al MDRAP.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou,  
Arh. Andreea Muresan



VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data: 07. DEC. 2018

Summătura:



Redactat: Consilier Ion Buligă

1 exemplar

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**str. Bună Ziua sud**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întruni în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str.  
Bună Ziua sud – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 3793/3 din 16.12.2015 al Direcției Generale de Urbanism, prin  
care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str. Bună Ziua sud, beneficiar: Jerbaka  
Farid;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 167897/328 din 29.05.2014, Avizul Comisiei  
tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 247055/401 din 30.06.2015, și Avizul  
CTATU nr. 201909/636 din 22.09.2015, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și  
avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,  
cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local  
de Urbanism, art. 31 – Reglementarea dispozițiilor tranzitorii, alin (1), aprobat prin Hotărârea  
nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. "c", 39 al. (1) și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a  
administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – str. Bună Ziua sud, beneficiar: Jerbaka Farid, în  
scopul parcelării terenului, a modificării încadrării funcționale și a reglementărilor de  
urbanism existente și stabilirii noilor reglementări aferente funcțiunii propuse, în  
vederea construirii și amenajării zonei. În zona reglementată, se aprobă stabilirea de  
noi funcțiuni și reglementări de urbanism, după cum urmează:

**UTR MY3 = Zonă mixtă de locuințe colective, activități administrative, comerciale, culturale și altele**

*Indicatorii urbanistici:* POT max. = 40 %, CUT max. = 1,8 mp ADC/ mp teren.

*Regimul maxim de înălțime:* (1-2)S+P+4E+1Et.

*Retragere față de aliniament* de minim 7,3 m. de la str. Bună Ziua și minim 3,5 m. față de strada "Y".

*Retragerea față de limita est* minim 6 m.

*Retragerea față de limita sud* minim 6 m.

**UTR LY3 = Zona de locuințe individuale și colective mici cu maxim D+P+2E**

*Indicatorii urbanistici:* POT max. = 35 %, CUT max. = 0,9 mp. ADC/mp teren.

*Regimul maxim de înălțime:* maxim trei niveluri supraterane D+P-2E.

*Retragere față de aliniament* de minim 4,5 m. față de strada "Y", respectiv 4 m. față de strada "A".

*Retragerea față de limitele laterale* minim 5 m.

*Retragerea față de limitele posterioare* minim 4,5 m.

**UTR W5 = Spațiu verde, scuar public**

**UTR LY5 = Zona locuințelor colective medii și înalte**

*Indicatorii urbanistici:* POT max. = 20 % și CUT max. = 1,0 mp. ADC/mp teren.

*Regimul maxim de înălțime:* S-P-4E.

*Retragerea față de aliniament* de 4,5 m.

*Retragerea față de limitele laterale și posterioare* minim 8 m.

3

UTR Vpr = Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Art. 2. - Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Autorizațiile de construire pentru acestea vor fi emise numai după realizarea rețelelor tehnico-edilitare și a rețelei stradale la nivel de strat de rezistență.

În vederea autorizării investițiilor propuse, va fi reglementată dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu de „drum” a suprafeței de teren necesare pentru asigurarea amprizei străzii „Y”, propuse, la 7,5 m. și a străzii „A”, la 9 m., conform propunerilor. Pentru str. Bună Ziua, va fi rezervat un trotuar de 2,5 m. Terenul dezmembrat va fi transferat în proprietate publică, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 3. - Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

Art. 4. - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ec. Dan Ștefan Tarcău



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. 10 din 11 ianuarie 2016  
(Hotărârea a fost adoptată cu 26 voturi)

Catre,  
Primaria Mun. Cluj Napoca  
- CONSILIUL LOCAL -



Subsemnatii JERBAKA FARID si ABDUL MASIH MARAH , domiciliati in Cluj Napoca,  
, tel./mobil , in calitate de proprietari al  
imobilului situat in mun. Cluj Napoca , str. Augustin Buzura, Nr. 1 , cartierul "Buna Ziua",  
imobil teren curti/constructii inscris in C.F. cu nr. 320171, cu nr, cadastral : 320171, in  
suprafata de 2168 mp, formulam prezenta :

#### PLANGERE PREALABILA

In temeiul art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, prin care  
solicitam urmatoarele :

Revocarea partiala a H.C.L. cu nr. 10 din 11 ianuarie 2016 (privind aprobarea  
documentatiei "Plan Urbanistic Zonal – str. Buna Ziua sud), in scopul modificarii Art. 3  
din aceasta Hotarare, prin prelungirea termenului de valabilitate de la 3 ani la 5 ani ,

Pentru urmatoarele

#### MOTIVE SI ARGUMENTARI

- Documentatia pentru obtinerea Autorizatiei de Construire a unui imobil mixt pe parcela mentionata mai sus , cu toate ca indeplineste toate cerintele legale, tehnice si urbanistice a fost respinsa incepand din data de 19.12.2017 de 3 ori, pentru varii motive, beneficiarul si proiectantul general respectand amendamentele aduse si corectand/completand documentatia conform acestora;
- Termenul de expirare final al Certificatului de Urbanism ( prelungit deja 1 an – fara a mai putea fi prelungit legal), cat si termenele de valabilitate a mai multor avize, expira la data de 22 iunie 2018 ;
- Refuzul autorizarii lucrarilor –"Rezolvat Nefavorabil"- postat pe site-ul Registraturii generale in data de 12.04. 2018 (vezi Anexa nr. 6) in baza unor motive invocate de

5

persoane din forurile abilitate ale Primariei, motive aflate de la acestea in urma unor audiente anterioare si anume : pana la finalizarea lucrarilor de largire a tramei stradale a str. Buna Ziua NU se mai emit Autorizatii de Construire in aceasta zona . Acestea nu au indicat nici un termen de incepere si nici de finalizare a acestor lucrari , necunoscandu-l ... ?! ;

Mentionam ca exista documentatii PAC care au obtinut Autorizatii de Construire pe strada Buna Ziua dupa data intocmirii STUDIULUI DE TRAFIC ( 21.06.2016) , studiu care a fost aprobat de catre Primarie si in urma caruia s-au blocat emiterea tuturor autorizatiilor de construire ... ?!

Mai mult, ATENTIE ! : noua noastra adresa in nomenclatorul stradal este strada Augustin Buzura, nr.1 – vezi Anexa nr. 5 )

Pentru toate aceste motive , in fapt si de drept , va solicitam admiterea acestei plangeri prealabile cu maxima celeritate prin prelungirea termenului de valabilitate a P.U.Z.-ului cu minimum 2 ani, subsemnatii in calitate de investitori NU vom reusi din cauza acestor ambiguitati si incertitudini ale autoritatilor sa ne inscriem in termenul initial prevazut

Anexam alaturat urmatoarele documente :

1. Extras C.F. nr. 320171
2. Certificat de Urbanism nr. 3298 din 22.06.2016
3. H.C.L. nr. 10 din 11.01.2016
4. Cerere pt. emiterea A.C. – nr. 46519 din 30.01.2018
5. Certificat de nomenclatura stradala si numar administrative, nr.11931/431 din 09.01.2018
6. Imagine de pe site-ul Registraturii generale a Primariei

Cluj Napoca, 17.04.2018

Cu respect,

JERBAKA FARID si

ABDUL MASIH MARAH

6

Bulgari  
V. B.



Catre,

**DIRECTIA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA  
SERVICIU DE STRATEGII URBAE  
AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA**

Subsemnantul JERBAKA FARIID, cu domiciliul in Cluj -Napoca,  
jud. Cluj, identificat cu C.I. Seria. , avand CNP  
proprietar al terenului aflat pe str. Agustin Buzura , nr. 1-10  
( Buna Ziua Sud) , Cluj – Napoca

In baza Legii 350, Ord. 233/2016, si Normele de aplicare Art.28, alin. 3  
Solicit respectos prelungirea P.U.Z.- ul Buna Ziua Sud cu H.C.L nr. 10/2016  
care se expira in data de 10.01.2019, de urmatoarele motive:

- nu ne incadram in timp din cauza refuzurilor repetate a documentatiilor de  
catre Primarie , mai avem si alte parcele de autorizat care sunt in curs de proiectare  
si problemele mutarii conductelor de gaz care traverseaza o parcela.

Va multumim.

05.11.2018  
Cluj -Napoca

JERBAKA FARIID

2