

1-25p.

61/24.05.2019

## I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de Balea Contevici Mircea, Sălăjan Dan și alții, înregistrată sub nr. 232108/1 din 2.05.2019

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 232108/1 din 2.05.2019 se solicită revocarea Hotărârii nr. 95/2018 prin care a fost aprobată documentația PUD pentru construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente S+P+5E+R, str. Edgar Quinet nr. 5, dar și a Autorizației de construire nr. 418/2018 considerând că, pentru aprobarea P.U.D. și pentru construirea acestei clădiri ar fi fost nevoie de acordul vecinilor exprimat în formă autentică.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Legislația de urbanism nu solicită acordul vecinilor pentru aprobarea unei documentații de urbanism. Pentru aprobarea unei astfel de documentații se procedează la informarea și consultarea publicului în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea nr. 153/2012.

În cadrul procedurii derulate pentru această documentație d-nul Sălăjan Dan a comunicat obiecțiuni: „Nu sunt de acord ca în imediata vecinătate a parcelei de teren al cărui proprietar sunt să se edifice o clădire cu regim de înălțime de 5 nivele + etaj retras în condițiile în care viitoarea clădire va fi construită într-o zonă cu locuințe cu regim de înălțime redus și caracterizată de existența locuințelor predominant unifamiliale. În cazul în care investiția se va autoriza, solicit investitorului realizarea pe costurile sale a unei împrejurări și/sau zid de sprijin, după caz, pe latura comună dintre cele două proprietăți.”

La aceste obiecțiuni investitorul a răspuns:

- În ceea ce privește înălțimea imobilului propus prin PUD – S+P+5E+Er – aceasta respecta în totalitate înălțimea maximă admisă în zona conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia. Astfel, **imobilul propus se încadrează în reglementările conținute în PUG Cluj-Napoca pentru zona UTR Et, așa cum apar acestea transpuse și în Certificatul de urbanism nr. 975/13.03.2017, respectând indicii urbanistici reglementați pentru, UTR Et: (1) înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornisa de 21 m sau de (1-3 S)+P+ +5+1R; (2) POT de 40%; (3) CUT de 2,2;**
- Mai mult decât atât, la o distanță de numai 15 m se găsesc imobile de înălțimi S+P+6E+M, S+D+P+5E+M+Pth și P+5E, marea majoritate cu funcțiune de locuințe colective;
- În ceea ce privește împrejurarea proprietății subscrisei, aceasta se va realiza în conformitate cu prevederile proiectului de arhitectură și a planului de împrejurări, ce vor fi elaborate la faza AC, ambele supuse prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Codului Civil. În ceea ce privește costul împrejurării, acesta se va realiza conform Codului Civil.
- În ceea ce privește realizarea unui zid de sprijin pe latura dintre cele două proprietăți necesitatea acestuia se va analiza la faza DTAC. În cazul în care proiectantul de structuri împreună cu verificatorul de rezistență vor solicita prin proiectul tehnic de rezistență un astfel de zid de sprijin, acesta va fi executat conform proiectului

Având cunoștința de aceste obiecțiuni și de răspunsul investitorului, consiliul local a aprobat documentația.

1

Acordul vecinilor este necesar a fi solicitat nu la faza PUD ci la faza DTAC, cf. Legii nr. 50/1991, Anexa 1, Conținutul cadru al documentației tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, punctul 2.5.6. „Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în forma autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate”.

Pentru amplasarea clădirii autorizate prin AC nr. 418/2018 nu a fost nevoie de acordul vecinilor deoarece clădirea nu este în nici una dintre situațiile specificate în lege:

- clădirea nu este amplasată adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate astfel încât să fie necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
- nu se fac lucrări în vederea schimbării destinației în clădiri existente;
- nu se amplasează o construcție cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate, în vecinătate existând o clădire cu destinație mixtă (locuință + activități economice) la nr. 7 și o propunere de amplasare a unei clădiri cu comerț și birouri la nr. 1-3. Funcțiunea de hotel de apartamente este o funcțiune turistică similară cu locuința. Imobilul se află în zonă de activități economice cu caracter terțiar - UTR Et.

Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea Hotărârii nr. 95/2018 prin care a fost aprobată documentația PUD pentru construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente S+P+5E+R, str. Edgar Quinet nr. 5.

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef Birou,  
**Arh. Andreea Mureșan**

Redactat: Consilier Ion Buligă  
1 exemplar

CĂTRE,

*hjn*

*Bușu*

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

și

PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

*hjn*



Subsemnații:

1. BALEA CONTEVICI MIRCEA cu domiciliul în Cluj Napoca , jud. Cluj
2. SALAJAN DAN cu domiciliul în Cluj Napoca :
3. ABRUDEAN MARIA cu domiciliul în Cluj Napoca
4. NEAGU CORNEL cu domiciliul în Cluj Napoca ,
5. RUSU ANA cu domiciliul în Cluj Napoca :

formulăm în termenul legal prevăzut de lege,

în temeiul dispozițiilor art. 7 din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, prezenta:

### PLÂNGERE PREALABILĂ

împotriva H.C.L nr. 95 /28.02.2018 de aprobare a PUD-lui – construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente, S+P+5E+R în mun. Cluj-Napoca, str. Edgar Quinet, nr. 5, jud. Cluj și a autorizației de construire nr. 418/03.04.2018 având ca obiect imobil cu funcțiuni de turism (aparthotel) în mun. Cluj-Napoca, str. Edgar Quinet, nr. 5, jud. Cluj;

solicitându-vă să dispuneți:

**-revocarea H.C.L. nr 95 /28.02.2018** de aprobare a PUD-lui – construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente, S+P+5E+R în mun. Cluj-Napoca, str. Edgar Quinet, nr. 5, jud. Cluj și a **autorizației de construire nr 418/03.04.2018** având ca obiect imobil cu funcțiuni de turism (aparthotel) în mun. Cluj-Napoca, str. Edgar Quinet, nr. 5, jud. Cluj,

pentru următoarele:

### CONSIDERENTE

**În fapt**, subsemnații suntem proprietarii imobilelor aflate în imediata vecinătate a viitoarei construcții aparthotel, respectiv:

1. Subsemnatul BALEA CONTEVICI MIRCEA am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului adiacent, constând în CASA, în data de \_\_\_\_\_, dată la care am

*hjn* *hjn* *hjn* *hjn* *hjn*

3

semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. \_\_\_\_\_ autentificat de către B.N.P \_\_\_\_\_;

2.Subsemnatul SALAJAN DAN am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului adiacent, constand în TEREN în data de **24 mai 2012**, dată la care am semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1362 autentificat de către B.N.P Ciuguden Gheorghe Maximilian;

3.Subsemnatul ABRUDEAN MARIA am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului adiacent, constand în casa cu teren din data de 14.06.2002 dată la care am semnat contractul de vânzare-cumpărare nr.890 autentificat de către B.N.P OANA MIHUTIU.

4.Subsemnatul NEAGU CORNEL am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului adiacent, constand în CASA CU TEREN în data de **29 MAI 2002** dată la care am semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 731 autentificat de către B.N.P ANCA GABRIELA POPA

5.Subsemnatul RUSU ANA m dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului adiacent, constand în imobil de locuit în data de **19.08.2015** dată la care am semnat ACT DE APARTAMENTARE nr. 6640 autentificat de către B.N.P CRISTINA BEJAN.

În jurul datei de **05.04.2019**, am observat că s-au demarat lucrarile de construire a imobilului aparthotel, aflat în imediata vecinatate a imobilelor noastre, în temeiul autorizației de construire nr. 418/03.04.2018.

Deși, reprezentantii societatii beneficiare a imobilului aparthotel, respectiv Bentiana SRL ne-au contactat pentru a le da acordul necesar emiterii autorizatiei de construire, iar noi am refuzat aceasta, **ati eliberat autorizatia de construire in lipsa acordului vecinilor exprimat in forma autentica.**

**Rezultă în mod evident că atât H.C.L. nr 95 /28.02.2018 cât și autorizația de construire nr 418/03.04.2018 sunt nelegale întrucât pentru aprobarea, respectiv emiteria lor era nevoie de acordul autentic al vecinilor, acorduri care în mod evident lipsesc.**

**Totodata, mentionam faptul ca, imobilele aflate in proprietatea noastra au regim de inaltime P+1 (case individuale), iar in PUG-ul facut in zona, in urma cu cativa ani, era permis, ca regim de inaltime, P+1.**

Legea nr.50/1991 și art. 27 din Normele metodologice de aplicare ale acestei legi, prevăd că e necesar acordul vecinilor în situații ca cea din prezenta speță și că acordul este valabil numai în formă autentică tocmai pentru a evita construcțiile abuzive, care nu respectă vecinătățile, destinația imobilelor vecine sau planurile urbanistice, pentru ca autoritatea publică emitentă a actului să aibă certitudinea că vecinii unei astfel de construcții sunt informați și conștientizează că este posibil ca prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare, că urmare a investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze, cauzele cele mai frecvente fiind legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe etc.

Este evident că emiteria celor două acte în lipsa unui acord autentic al vecinilor, reprezintă atât o încălcare a legii cât și o prejudiciere și o eludare a drepturilor și intereselor noastre, compromitându-ne intimitatea, viața, liniștea, lumina, aerul.

Totodată în cauză s-a încălcat și art. 44 din Constituția României privitor la garantarea dreptului de proprietate, care în speță de față a fost grav încălcat prin eliberarea

*absolut*  
*Alina* *Hana* *Alina*

unei autorizații de construire pentru aparthotel fără acordul nostru în calitatea noastră de vecini proprietari. Astfel, art. 44 din Constituția României stipulează că: "(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. (2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. (7) **Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți**, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului."

Anexam:

1. Copie de pe contractul de vânzare-cumpărare nr. \_\_\_\_\_ autentificat de către B.N.P \_\_\_\_\_;
2. Copie de pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 1362 autentificat de către B.N.P Ciugudean Gheorghe Maximilian
3. Copie de pe contractul de vânzare-cumpărare nr.890 autentificat de către B.N.P OANA MIHUTIU.
4. Copie de pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 731 autentificat de către B.N.P Oana Gabriela Popa
5. Copie de pe ACT DE APARTAMENTARE nr 6640 autentificat de către B.N.P Cristina Bejan

Cluj-Napoca,

---

Cu deosebită considerație,

Aburdea Maria

~~Aburdea~~

Rusu Ana

Heaga Cosmin  
Hau

Sălăjan Dan

Aburdea Contenciu Iuliana

Consiliul local al municipiului  
Cluj-Napoca

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente, S+P+5E+R, str. Edgar Quinet nr. 5**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -  
construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente, S+P+5E+R, str. Edgar Quinet nr. 5 – proiect  
din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 92523 din 21.02.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se  
propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil cu funcțiunea de hotel de  
apartamente, S+P+5E+R, str. Edgar Quinet nr. 5, beneficiară: Societatea Bentiana S.R.L., cu drept de  
suprafață asupra parcelei cu nr. cad. 326507 proprietatea S.C. Doralex Com S.R.L.;

Având în vedere Avizul Arhitectului șef nr. 82 din 8.02.2018, 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, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârile  
nr. 118/2015 și nr. 737/2017;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a  
administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** – Se aprobă Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil cu funcțiunea de hotel de  
apartamente, S+P+5E+R, str. Edgar Quinet nr. 5, beneficiară: Societatea Bentiana S.R.L., cu  
drept de suprafață asupra parcelei cu nr. cad. 326507 proprietatea S.C. Doralex Com S.R.L.

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita posterioară – min. 6 m;
- amplasarea pe limita lateral nord-vestică;
- retragerea față de limita lateral sud-estică – min. 4,5 m;
- accesul din str. Edgar Quinet;
- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Edgar Quinet.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela  
inițială și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*,  
conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L.  
nr. 737 din 18.07.2017).

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

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

**Art. 3.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

**CONTRASEMNEAZĂ:**

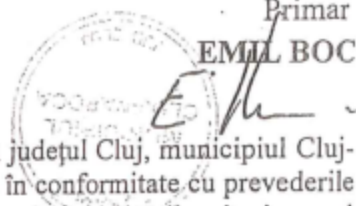
Secretarul municipiului  
Jr. Aurora Roșca

Nr. 95 din 28 februarie 2018  
(Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi)

6

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT ȘEF  
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216

Primar  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.C. BENTIANA S.R.L., cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Maramureșului nr. 151A, înregistrată cu nr. 498581/43 din 1.11.2017, 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. 82 AVIZ P 02 2018  
din .....

pentru PUD – Construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente, S+P+5E+R, str. Edgar Quinet nr. 5 generat de imobilul cu nr. topo/cad. 326507,  
Inițiator: S.C. BENTIANA S.R.L.  
Proiectant: Scripcariu – Birou de arhitectură  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin S. Scripcariu.  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. : teren în suprafață de 1101 mp, situat pe frontul estic al str. Edgar Quinet și delimitat de str. Edgar Quinet și limite cadastrale pe celelalte laturi ale parcelei.

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

- UTR Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar,  
- funcțiune predominantă/ regim de construire : Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

- înălțimea maximă admisă: Et Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile 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. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. S\_Et Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte. Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

- indici urbanistici : Et, S\_Et Pentru parcelele comune: POT maxim = 40% Pentru parcelele de colț: POT maxim = 50% Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Et Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2 Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m). S\_Et Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8 Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m). În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.



**BILANT TERITORIAL**

	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA APART-HOTEL	375	34.05
SUPRAFETE INERBATE	349.05	31.70
ALEI AUTO-PIETONALE	376.95	34.25
<b>TOTAL</b>	<b>1101</b>	<b>100</b>

S<sub>plan</sub> = 1101 mp  
 S<sub>c</sub> = 375 mp  
 S<sub>D</sub> = 2475 mp

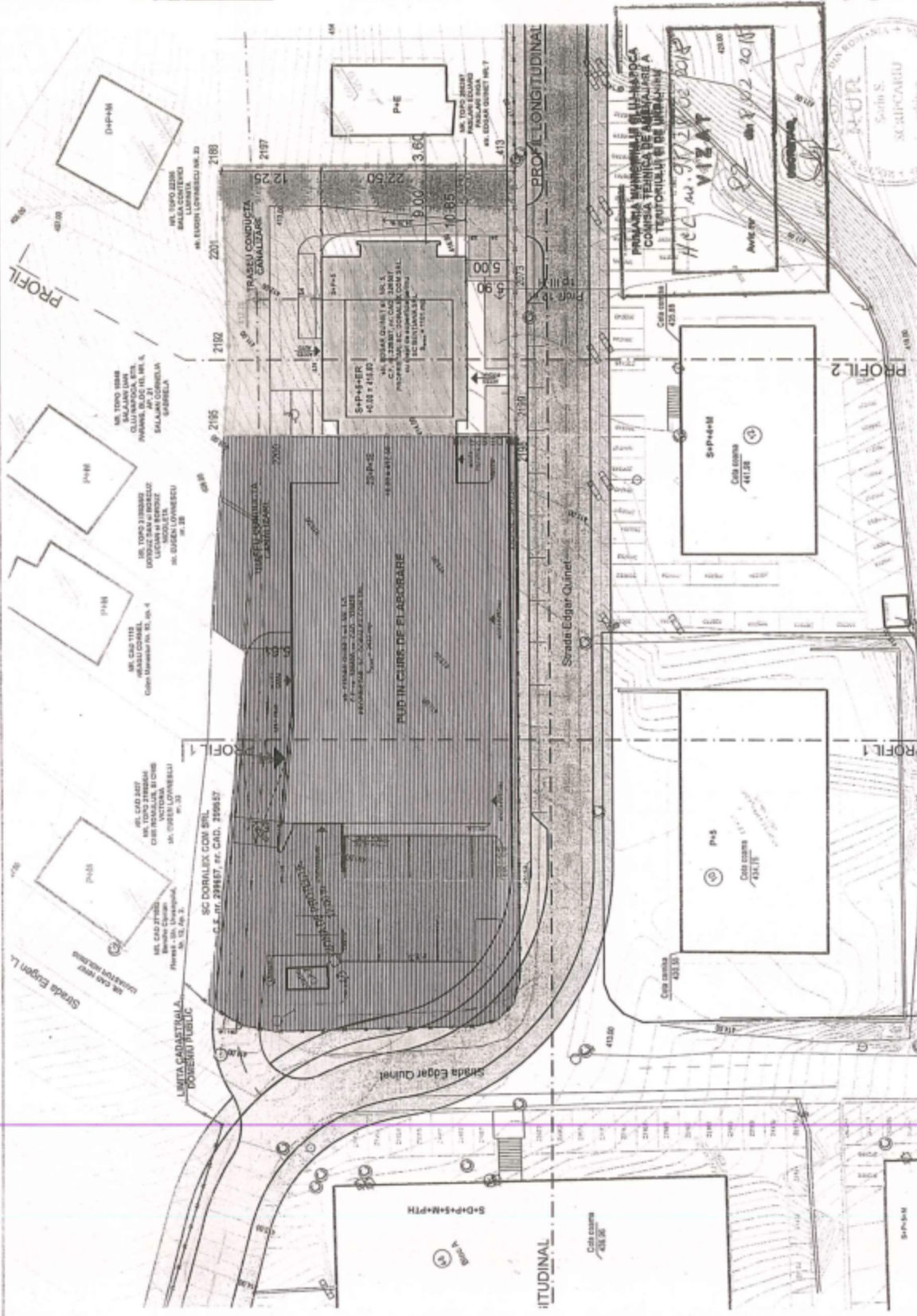
POT<sub>reazin adita</sub> = 50.00 % POT<sub>propus</sub> = 34.05 %  
 CUT<sub>reazin adita</sub> = 2.2 CUT<sub>propus</sub> = 1.9



Proiectant  
 Mihail Konrad  
 Consilier Constructiv  
 (pentru proiect: constructiv / ingineritist)

Prezentul document funcțional este  
 valabil înscris de procesul verbal de  
 recepție nr. 2765 data 17.07.2017

**CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"  
 GRAD DE REZISTENTA LA FOC I  
 GRAD SEISMIC 6**



**arch. SORIN SCRIPCARIU**  
 Str. Călea Meilor, nr. 100A  
 400370 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 0264-590.261  
 CUI: 30235221, ORC 312/1426/2012

ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT  
 PENTRU AUTORIZAREA LUCRARIILOR DE CONSTRUCIRE TIPOREL CU  
 FUNCTIUNE DE TURISM (APART-HOTEL), BANGALOU SI BANGALOU SI  
 IMPREJURARE TEREN, ACCESORII SI BANGALOU SI UTILITATI  
 Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Edgar Quinet, nr. 5  
 Beneficiar: S.C. BENTANA COM SRL  
 31017

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
 U02

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de costur	Longitimi laterali	
X (m)	Y (m)	D (1, 2, 3)	
2195	584324.671	390444.989	7.376
2200	584338.341	390441.202	27.232
2198	584054.942	390437.153	1.991
2199	584059.918	390428.901	15.000
2073	584086.206	390441.767	15.000
413	584078.494	390454.633	28.713
2197	584103.122	390449.395	5.999
2188	584108.262	390442.709	11.037
2192	584113.077	390453.071	9.829

S (1) = 1100.58mp P = 131.396m

**BREVIAR DE CALCUL PARCARI**  
 Numar unitati de cazare 2 la PUG = 12,8 = 13 locuri de parcare  
 => conform anexa 2 la PUG = 12,8 = 13 locuri de parcare  
 Numar utilizatori sala de conferinta = 20  
 => conform anexa 2 la PUG = 2 locuri de parcare  
**TOTAL PARCARI NECESARE = 15**  
 Parcari propuse:  
 Garaj subsoal - 10  
 Platforma exteriora - 6  
 Din totalul de 16 locuri de parcare propuse, unul este adaptat pentru a fi utilizat de catre persoanele cu dizabilitati fizice

- LEGENDA**
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
  - LIMITA DE PROPRIETATE PLO IN CUMS DE ELABORARE
  - CONSTRUCTIE PROPUISA
  - ALEI PIETONALE SI AUTO
  - SUPRAFATA INERBATA





**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente S+P+5E+R**  
**str. Edgar Quinet nr. 5**  
**Nr. 92523/19.02.2018**  
**(nr. cerere H.C.L.)**

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

**Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012**

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Beneficiar** : S.C. BENTIANA S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SBA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 498581/01.11.2017

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil cu funcțiunea de hotel de apartamente S+P+5E+R – str. Edgar Quinet nr. 5**

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

- **Certificat de urbanism nr. 975/13.03.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 82/08.02.2018**

**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. 498581/01.11.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.07.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. I au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 30.01.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Comunicate”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 27.07. 2017  
Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.01.2018, ora 10:30.

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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în data de 30.01.2018, ora 10:30.

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. DORALEX COM S.R.L. – str. Maramureșului nr. 151A, et. 5, biroul nr. 2
- Pâslari Eduard și Pâslari Inga – str. Edgar Quinet nr. 7
- Balea Contești Luminița – str. Eugen Lovinescu nr. 23
- Sălăjan Dan și Sălăjan Cornelia Gabriela – str. Parâng nr. 6, bl. H3, ap. 21

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 30.01.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 585722/21.12.2017, dl. Sălăjan Dan cu domiciliul în :  
comunică următoarele obiecțiuni :

Nu sunt de acord ca în imediata vecinătate a parcelei de teren al  
cărui proprietar sunt să se edifice o clădire cu un regim de înălțime  
de 5 nivele + etaj retras în condițiile în care înțelesul clădire va fi construită  
într-o zonă cu locuințe cu regim de înălțime redus și caracteristică de existența  
locuințelor predominant unifamiliale. În cazul în care investiția se va autoriza, solicit  
investitorului realizarea pe costurile sale ale unei împrejmuiri și/sau zid de apărare  
Cu mulțumiri, <sup>după caz</sup>, pe latura comună dintre cele două proprietăți

Data: 21.12.2017

Semnătura: 

**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;

Ca răspuns la sesizarea d-lui. Sălăjan Dan cu domiciliul în  
cu nr. 585722/21.12.2017, beneficiara lucrării, S.C. BENTIANA S.R.L., precizează următoarele :

- In ceea ce priveste inaltimea imobilului propus prin PUD – S+P+5E+Er – aceasta respecta in totalitate inaltimea maxima admisa in zona conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj- Napoca si Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia. Astfel, **imobilul propus se incadreaza in reglementarile continute in PUG Cluj-Napoca pentru zona UTR Et, asa cum apar acestea transpuse si in Certificatul de urbanism nr. 975/13.03.2017, respectand indicii urbanistici reglementati pentru, UTR Et: (1) inaltimea maxima admisa a cladirilor la cornisa de 21 m sau de (1-3 S)+P+ +5+1R; (2) POT de 40%; (3) CUT de 2,2;**
- Mai mult decat atat, la o distanta de numai 15 ml se gasesc imobile de inaltime S+P+6E+M, S+D+P+5E+M+Pth si P+5E, marea majoritatea cu functiune de locuinte colective;
- In ceea ce priveste imprejmuirea proprietatii subscrisei, aceasta se va realiza in conformitate cu prevederile Proiectului de Arhitectura si a planului de imprejmui, ce vor fi elaborate la faza AC, ambele supuse prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si Codului Civil. In ceea ce priveste suportarea costurilor imprejmuirii, aceasta se va realiza conform Codului Civil.
- In ceea ce priveste realizarea unui zid de sprijin pe latura dintre cele doua proprietati, necesitatea acestuia se va analiza de asemenea la faza DTAC. In cazul in care proiectantul de structuri, impreuna cu verficatorul de rezistenta vor solicita prin Proiectul Tehnic de Rezistenta un astfel de zid de sprijin, acesta va fi executat conform proiectului.

In speranta ca am reusit sa raspundem prin prezenta la observatiile facute de dl. Salajan Dan, va multumim anticipat.

Cu stima si consideratie  
**Timari Beniamin-Ioan- Administrator al  
Societatii Bentiana S.R.L.**



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

A handwritten signature in red ink, located in the bottom right corner of the page.

Prin notificarea cu nr. 590957/433/27.12.2017, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarei, iar aceasta prin adresa cu nr. 37166/25.01.2018, răspunde acestor observații.

Răspunsul beneficiarei referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. : 37521/433/25.01.2018

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.

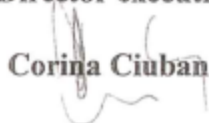
**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**



**Director executiv,**

**Corina Ciuban**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**



ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
PRIMAR  
Nr. 138415 din 15.03.2018

**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**  
Nr. 418 din 05.04. 2018

Ca urmare a cererii adresate de SC BENTIANA SRL (CNP 15954574) cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, STRADA MARAMURESULUI, nr. 151A, telefon/fax 0264590261, înregistrată la nr. 138415 din 15.03.2018

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE AUTORIZEAZĂ**  
executarea lucrărilor de construire pentru:

**IMOBIL CU FUNCȚIUNI DE TURISM ( APARTHOTEL) cu regim de înălțime S+P+5E+R , AMENAJĂRI EXTERIOARE , ÎMPREJMUIRE TEREN .**

*În următoarele condiții: - Cu respectarea condițiilor impuse prin HCL nr. 95/28.02.2018..*

- pe imobilul - teren și/sau construcții - , situat în județul Cluj, EDGAR QUINET NR.5, carte funciara Carte funciara/329158, nr. cad. 329158
- lucrări în valoare de 5756174,85 lei
- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.) nr. 298/2017 elaborată de SC SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA SRL, cu sediul în CLUJ-NAPOCA CALEA MOTILOR NR. 100A ETAJ 3 , respectiv de ARH . SCRIPCARIU SORIN - arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 2272, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale \_\_\_\_\_ a Ordinului Arhitecților din România.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**

- A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E. sau D.T.A.D.) -vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(15)-(15') din Legea nr.50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire

**B. Titularul autorizației este obligat:**

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul Teritorial în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul Teritorial în Construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la rampa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;

8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificare a investiției” (vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”;
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”;
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiar teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

**C. Durata de execuție a lucrărilor este de 36 LUNI, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.**

**D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 LUNI de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.**

Primar,  
EMIL BOC

Secretar,  
Aurora Rosca

Arhitect șef,  
Daniel Pop

inspector specialitate  
arh. exp. Ligia Subtirica

Director executiv,  
Corina Ciuban

Întocmit,  
Sorina Popa

Șef serviciu,  
Ramona Rusescu

Taxa de autorizare – 57798,75 lei, taxa timbru arhitect - 2889,94 lei, taxa studiu geo - 7 lei, taxa org șantier - 150 lei, taxa imprejmuire 87 lei au fost achitate cu chit. nr. OP 66/14.03.2018, nr. OP 67/14.03.2018, nr. OP 68/14.03.2018, nr. OP 69/14.03.2018, nr. OP 66/14.03.2018.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_ însoțită de 1 exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea Autorizației de construire**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

Primar,

Secretar,

Arhitect șef,

inspector specialitate  
arh. exp. Ligia Subtirica

Director executiv,  
Corina Ciuban

Întocmit,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

ROMÂNIA

Județul Cluj

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Nr. 118295 din 13.03.2017

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 975 din 13.03.2017

**În scopul: ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI DE TURISM (APARTHOTEL), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI**

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. BENTIANA S.R.L. cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, telefon/fax e-mail \_\_\_\_\_  
Înregistrată la nr. 118295 din 09.03.2017.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Edgar Quinet, nr. f.n., număr CF nr. 324615, nr. cad 324615 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 33795 în data de 02.03.2017 și CF nr. 324617, nr. cad. 324617 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 33809 în data de 02.03.2017, sau identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr. 730/20.12.2016 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG,

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată conform extraselor de carte funciara pentru informare CF nr. 324615, nr. cad 324615 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 33795 în data de 02.03.2017 și CF nr. 324617, nr. cad. 324617 municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 33809 în data de 02.03.2017.

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

- zona cu risc mare/mediu de alunecări de teren - Documentație geotehnică conf. normelor în vigoare
- + studii de stabilitate generală
- parcela grevată de servitute de utilitate publică conform anexei 6 din prezentul regulament
- zona arheologic protejată

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală: pasune

DESTINATIA ZONEI: Zonă de activități economice cu caracter terțiar

**CARACTERUL ZONEI**

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Subzone:

S\_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc. În interiorul UTR Lc\_A, prin intermediul documentațiilor de urbanism aferente procesului de regenerare urbană, vor putea fi introduse subzone de tip S\_Et, iar reglementarea celor existente va putea fi detaliată.

### Art. 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative - birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

### Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

### Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip. Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale refolosibile. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare. Construcții provizorii de orice natură. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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



Încadrare în zona de impozitare "D" conform H.C.L.nr.715/2000 și H.C.L. nr. 209/2003.  
Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul -

La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de santier: împrejmuirea corespunzătoare a organizării de santier, amenajarea rampei de spalare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spalare la ieșirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curăteniei în incinta și în apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.

La recepția lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deseuri rezultate din demolare/construire

### 3. REGIMUL TEHNIC:

UTR= Et, subzona S\_Et  
S=896+205 = 1101 mp

#### 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. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. 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.

#### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

S\_Et

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

#### Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcellară existentă.

S\_Et Se consideră construitele parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
- (c) să aibă formă regulată

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

#### **Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

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

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.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

#### **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. 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.

#### **Art. 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 de regulă în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, 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.

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

Et - Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile 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. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

S\_Et - Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte. Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

#### **Art. 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. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35 și 60, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

#### **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet. 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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.

#### **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% 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. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre spațiul public 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 împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### **Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Et, S\_Et

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

Et

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber mai mare sau egal 1,40 m).

S\_Et

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber mai mare sau egal 1,40 m). În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

#### **4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :**

Se solicita elaborarea "*construire imobil apartotel cu garaj subteran, amenajari incinta, imprejmuire, racorduri si bransamante*".

Funcțiunea de turism propusă (aparthotel) se încadrează în prevederile regulamentului de urbanism, UTR=Et, subzona S\_Et, art.1 - utilizari admise.

S-a solicitat elaborare PUD deoarece în conformitate cu prevederile Regulamentului de Urbanism - *Condiționari Primare "intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod*

obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban".

PUD ul se va elabora în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile legii prin planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică.

În vederea elaborării PUD se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 153/10.04.2012

Conform Legii nr. 350/2001 actualizată, art. 32, alin 5: "Doar după aprobarea PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii AC exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate".

Conform Regulamentului Urbanism General, Partea I - Dispoziții Generale Art. 25 alineatele;

1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.

(3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

4) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

Pentru amplasamentul studiat s-a emis C.U. nr. 5586 din 17.11.2016, având ca scop "elaborare PUZ în condițiile Legii nr. 350/2001 actualizată", aflat în valabilitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI DE TURISM (APARTHOTEL), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

##### **5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA**

**CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B COD POSTAL 400609, WEBSITE:[HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO),  
EMAIL:[OFFICE@APMCJ.ANPM.RO](mailto:OFFICE@APMCJ.ANPM.RO) TEL.0264419592**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea

competență pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- 24 luni  
SCF  
1/10/2010
- a)  certificatul de urbanism;
  - b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
  - c) documentația tehnică — D.T., după caz:

X P.A.C.      P.A.D      X P.O.E.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare  |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate   |
| alimentare cu energie termică                                       | transport urban                                   |

Alte avize/acorduri:

- extras C.F. pentru drumul de acces
- Primărie - Direcția tehnică - Serviciul siguranței circulației urbane și rețele edilitare
- Se vor asigura locurile de parcare conform art.9 din prezentul regulament
- cererea pentru AC se va întocmi și semna de proprietar
- H.C.L. pentru PUD

**PENTRU RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE:**

- Avize de amplasament : S.C. Electrica S.A., S.C. Compania de Apă Someș S.A., E.ON Gaz, Telefonizare

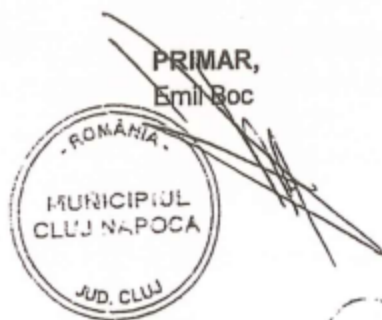
fol: C, F, 30EF  
debit  
grafic

- Aviz Tehnic E.ON Gaz și soluție de acces
- Aviz de principiu S.C. Compania de Apă Someș S.A.
- Fisa tehnica cu solutia de acces, aprobata de S.C. Electrica S.A.
- Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul siguranța circulației urbane și rețele edilitare și transport local și Serviciul administrare căi publice *16 parcuri*
  - Acordul proprietarilor de conductă (bransament gaz) - dacă este cazul
  - Reglementarea juridică a terenurilor afectate și acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate - dacă este cazul
  - copie AC daca lucrarile de racorduri si bransamente se solicita ulterior obtinerii autorizatiei de construire a imobilului
- Ministerul Culturii. Direcția Județeană pentru Cultura și Patrimoniul Cultural Cluj - descarcare de sarcină arheologică - nu
  - d.2) avize și acorduri privind:
    - X securitatea la incendiu ✓
    - X protecția civilă ✓
    - X sănătatea populației ✓
  - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- Ministerul Culturii. Direcția Județeană pentru Cultura și Patrimoniul Cultural Cluj - descarcare de sarcină arheologică ?
  - d.4) studii de specialitate:
    - plan topografic vizat de Oficiul de cadastru și Publicitate imobiliara pentru întocmirea PAC/POE/PAD ✓
    - documentații geotehnice conf: NP 074-2007 + studii de stabilitate generală ✓
      - documentia tehnica va cuprinde solutiile de asigurare, bransare si racordare a imobilului propus la infrastructura edilitara existenta in zona, fiind in acest scop prezentat un plan privind constructiile edilitare (subterane/supraterane) întocmit pe suport topografic vizat de OCPI care sa cuprinda amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, s.a.m.d. - redactat la sc. 1:500 sau sc. 1:100 insotit de avizele de racordare/bransare la infrastructura edilitara existenta in zona
    - studiu privind performanta energetica conform Legii nr. 372/2005 modificata cu Legea nr. 156/2016 ✓
    - P.U.D. - elaborat conform Metodologiei de elaborare si continutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisa de M.L.P.A.T. ✓
    - plan reglementari P.U.D. cu viza secretariat C.T.A.T.U. ✓
  - e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului ( copie ) ✓
  - act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului
  - f) Dovada inregistrarii proiectului la ordinul Arhitecților din Romania ( 1 exemplar original ) ✓

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru autorizatia de construire
- pentru foraje geo
- pentru organizare santier
- pentru timbrul arhitecturii
- pentru transport moloz - se va prezenta si contractul cu firma de salubritate care gestioneaza zona pentru deseurile provenite din constructii si demolari

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



PRIMAR,  
Emil Boc

SECRETAR,  
Aurora Buzca

ARHITECT ȘEF,  
Daniel Pop

INSPECTOR DE SPECIALITATE:  
arh. expert: Ligia Subțirică

DIRECTOR EXECUTIV,  
Corina Ciuban

Șef serviciu :  
arh. Sanda Spiroiu

Consilier ing. Bumbac Bianca  
Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: 15,01 lei, conform Chitanței nr 1.915.165 din 09.03.2017.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.



