

1-18 p.

24/10.12.2019

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă  
str. Plopilor (fosta str. Calvaria)

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

Examinând proiectul de hotărârcă privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria), proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 623694/1/3.12.2019 conex cu nr. 538163/1/21.10.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 623753 din 3.12.2019 conex cu nr. 538233 din 21.10.2019 al Direcției Generale de Urbanism, și Direcției Juridice prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria), beneficiară: S.C General Construct S.R.L;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 898/2017, Avizul arhitectului șef nr. 686/2019 și nr. 971/2019, Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 7/2019, Avizul CZMI nr. 1083/7/2018, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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 Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRÂSTE:

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal- dezvoltare zonă mixtă, str. Plopilor (fosta str. Calvaria), pe un teren proprietate privată (nr.cad. 284624, nr.cad. 327128, nr.cad. 327195, nr.cad. 327127, nr. cad. 327107) ,beneficiar: S.C General Construct S.R.L  
Documentația reglementată:

**UTR ZCP\_M4\* zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală**

- funcție predominantă*: mixtă – locuire, servicii, comerț;
- înălțimea maximă admisă*: (1-2S) +P+10E;
- indici urbanistici*: P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 1.4;
- retragere față de aliniamente*: între 3-5m;
- retragerea minimă față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 3 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară*: H/2 dar nu mai puțin de 6 m;
- circulații și accese*: din str. Plopilor, pe un drum de interes local regularizat la ampriză de 10m și pod peste canalul Morii, modernizat la ampriză de 10m; Prin P.U.Z se reglementează o circulație nouă pe terenul proprietate - strada „A”, profil de 14 m;
- staționarea autovehiculelor*: la sol și spații specializate dipuse la subsolul clădirii, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Plopilor;

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G pentru suprafețele de teren încadrate în U.T.R. ZCP\_Va, U.T.R. ZCP\_Vs, U.T.R. ZCP\_Vc, U.T.R. SZCP\_Lc.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Modernizarea drumului de acces și a podului peste Canalul Morii, cât și strada „A”

vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.

Art.2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințază Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**

**Planul Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria)**

Prin cererea nr. 426212/433/2019, S.C GENERAL CONSTRUCT S.R.L solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria);

Teritoriul studiat prin P.U.Z, în suprafață de 13.216 mp, ce cuprinde parcelele cu nr. cad.327107, nr.cad. 327127, nr.cad. 284642, nr.cad. 327128, nr.cad. 327195, este situat în vecinătatea parcului sportiv prof.dr. Iuliu Hațieganu fiind încadrat conform P.U.G preponderent în U.T.R. ZCP\_M4, parțial în U.T.R. ZVP\_Va, U.T.R. ZCP\_Vs, U.T.R. ZCP\_Vc și U.T.R. SZCP\_Lc. Prin P.U.Z se reglementează U.T.R. ZCP\_M4- *zonă construită protejată; zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală*, în suprafață de 9931mp.

Pe suprafața de teren reglementată de 9931mp se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter, în concordanță cu funcțiunile admise prin P.U.G, cu regim de înălțime de (1-2S) P+10E, deservit de o stradă de interes local cu ampriză de 14m și amenajări exterioare – spații verzi cu acces public nelimitat (zonă de losir, loc de joacă pentru copii), platformă de parcare auto. Accesul auto și pietonal se realizează din str. Plopilor, pe un drum de interes local regularizat la ampriză de 10 m și pod peste canalul Morii, modernizat la ampriză de 10 m;

Intrucât vecinătățile adiacente conțin fond construit cu regim mare de înălțime ( imobil de locuințe colective P+10E în partea de est și cămin studențesc P+10E în partea de vest), prin P.U.Z s-a reglementat un regim de înălțime asemănător, de maxim (1-2S)+P+10E, având în vedere necesitatea conformării spațial volumetrice. Astfel prin P.U.Z se institue un regim derogatoriu în ceea ce privește înălțimea clădirilor, regimul maxim prevăzut prin P.U.G fiind de 4 nivele supraterane, respectiv P+2E+R. Majorarea regimului de înălțime a fost propusă în urma dezbaterei proiectului în ședințele C.T.A.T.U a Județului Cluj și C.T.A.T.U a Municipiului Cluj-Napoca, preșcrându-se reducerea procentului de ocupare al terenului în favoarea creșterii pe verticală, respectiv realizarea unei singure construcții tip lamă, decât ocuparea terenului cu un ansamblu de locuit cu regim mediu de înălțime.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcționarea zonă, 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).

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 Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria).

PRIMAR,  
EMIL BOC

Edu -

3

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 623753 din 3.12.2019

Conex nr. 538233 din 21.10.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria)**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 623694/1/3.12.2019 conex cu nr. 538163/1/21.10.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria);

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarile:

Prin cererea nr. 426212/433/2019, S.C General Construct S.R.L solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria);

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhimar Serv S.R.L la comanda comanda proprietarei: S.C. General Construct S.R.L și are la bază Avizul de oportunitate nr.898 din 9.10.2017. Teritoriul studiat prin P.U.Z., în suprafață de 13.216 mp, ce cuprinde parcelele cu nr. cad.327107, nr.cad. 327127, nr.cad. 284642, nr.cad. 327128, nr.cad. 327195, este situat în vecinătatea parcului sportiv prof.dr. Iuliu Hațeganu fiind încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. ZCP\_M4, parțial în U.T.R. ZVP\_Va, U.T.R. ZCP\_Vs, U.T.R. ZCP\_Ve și U.T.R. SZCP\_Lc. Prin P.U.Z se reglementează U.T.R. ZCP\_M4-*zonă construită protejată; zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacență arterelor de importanță locală*, în suprafață de 9931mp.

Pe suprafața de teren reglementată de 9931mp se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter, în concordanță cu funcțiunile admise prin P.U.G, cu regim de înălțime de (1-2S)+P+10E, descrisă de o stradă de interes local cu ampriză de 14m și amenajări exterioare – spații verzi cu acces public nelimitat (zonă de losir, loc de joacă pentru copii), platformă de parcare auto. Accesul auto și pietonal se realizează din str. Plopilor, pe un drum de interes local regularizat la ampriză de 10 m și pod peste canalul Morii, modernizat la ampriză de 10 m;

Intrucât vecinătățile adiacente conțin fond construit cu regim mare de înălțime (imobil de locuințe colective P+10E în partea de est și cămin studențesc P+10E în partea de vest), prin P.U.Z s-a reglementat un regim de înălțime ascemănător, de maxim (1-2S)+P+10E, având în vedere necesitatea conformării spațial volumetrice. Astfel prin P.U.Z se institue un regim derogatoriu în ceea ce privește înălțimea clădirilor, regimul maxim prevăzut prin P.U.G fiind de 4 nivele supraterane, respectiv P+2E+R.

Majorarea regimului de înălțime a fost propusă în urma dezbatelii proiectului în ședințele C.T.A.T.U a Județului Cluj și C.T.A.T.U a Municipiului Cluj-Napoca, preferându-se reducerea procentului de ocupare al terenului în favoarea creșterii pe verticală, respectiv realizarea unei singure construcții tip lamă, decât ocuparea terenului cu un ansamblu de locuit cu regim mediu de înălțime.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr.686 din 25.07.2019 și nr. 971 din 17.10.2019 și Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr.7 din 12.02.2019.

**Prevederi P.U.Z – R.L.U propuse**

**UTR ZCP\_M4\* zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacență arterelor de importanță locală**

-funcție predominantă: mixtă – locuire, servicii, comerț;

-înălțimea maximă admisă: (1-2S) +P+10E;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 1.4;

-retragere față de aliniament: între 3-5m;

-retragerea minimă față de limitele laterale: h/2 min. dar nu mai puțin de 3 m;

-retragerea minimă față de limitele posterioare: h/2 min. dar nu mai puțin de 3 m;

4

- circulații și accese*: din str. Plopilor, pe un drum de interes local regularizat la ampriză de 10m și pod peste canalul Morii, modernizat la ampriză de 10m; Prin P.U.Z se reglementează o circulație nouă pe terenul proprietate - strada „A”, profil de 14 m;
- staționarea autovehiculelor*: la sol și spații specializate dipuse la subsolul clădirii, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Plopilor;

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G pentru suprafețele de teren încadrante în U.T.R. ZVP\_Va, U.T.R. ZCP\_Vs, U.T.R. ZCP\_Ve, U.T.R. SZCP\_Lc.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Modernizarea drumului de acces și a podului peste Canalul Morii, cât și strada „A” vor fi realizate de către investitor la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.

#### Expunere de motive privind aprobarea P.U.Z.:

Din punct de vedere al evoluției istorice, zona studiată face parte dintr-o mică enclavă cu funcționalitate mixtă, aflată într-o zonă puternic marcată de spații verzi precum Parcul Sportiv Iuliu Hațegianu, ale cărei baze au fost puse în anul 1931 și Parcul Rozelor, un parc cu o înfrângere mai recentă.

Parcela era limitată până la începutul secolului XX atât la nord cât și la sud de căte un braț al Canalului Morii, astăzi existând doar brațul aflat la sudul parcelei. Laturile est și nord ale parcelei erau delimitate de strada Calvaria, astăzi nutilizată și întreruptă de amplasarea în perioada comunistă a unui punct de transformare aparținând Regiei autonome de transport în comun.

Caracterul propus prin P.U.G. este de zona funcțională mixtă inclusând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Parterul spre spațiile publice poate avea funcții de interes pentru public. În vecinătatea zonei reglementate prin P.U.Z., se află parcele construite cu imobile având regim de înălțime de P-10E.

Pentru zona reglementată se propun categorii funcționale în concordanță cu prevederile P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă inclusând locuire individuală de tip urban (tradicional) colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Parterul spre spațiile publice vor avea funcții de interes pentru public. Acest lucru marchează oportunitatea completării contextului existent învecinat cu spații comerciale, servicii și spații verzi cu acces public și imobil cu valoare estetică. Pentru susținerea funcțiunilor propuse se va realiza o stradă nouă (Strada „A”), se vor asigura accese, parcare și utilități.

Conceptul urbanistic propune realizarea unui imobil cu funcționalitate predominantă de locuire și parter parțial comercial/servicii. Din punct de vedere al configurației spațiale-volumetrice, imobilul va fi format dintr-o clădire cu regim maxim de înălțime de (1-2S)+P+10E.

Spațiul verde înconjoară clădirea propusă și este compus dintr-o fâșie verde la vest de Strada „A” nou propusă și la est de clădire, cuprinsând zona de joacă și de loisir pe UTR ZCP\_M4\*, respectiv o promenadă pietonală care traversează sau este adiacentă UTR-urilor verzi (ZCP\_Va, ZCP\_Vs, ZCP\_Ve).

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), 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).

Tinând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 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. 747 din 2.03.2018 , precum și tariful de exercitare a dreptului de semnatură 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 dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbatării 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 21.10.2019, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria), a fost supus consultării publice 30 de zile lucrătoare, din 21.10.2019 până în 2.12.2019. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria), poate fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

**Directia generala de urbanism**

Arhitect Şef arh. Daniel Pop

Şef birou arh. Andreea Murcăsan

red. Iex. Arh. Adina Moldan  
consilier, Biroul Strategiei urbane

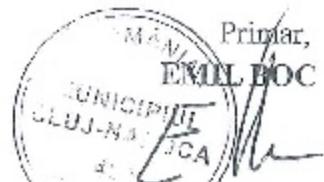
**Directia Juridica**

Director executiv Alina Rus

Alina  
03.12.2019.

6

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT-ŞEF  
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216



Ca urmare a cererii adresate de S.C General Construct S.R.L cu adresa județul Suceava, Municipiul Suceava, str. Unirii nr. 102, înregistrată cu nr. 381410/43/2018 și completată cu nr. 581780/43/2018 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:

AVIZ Nr. 686 din 25.07.2019

pentru P.U.Z dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor (fosta str. Calvaria)

generat de imobil cu nr. cad. 284624

Inițiator: S.C General Construct S.R.L

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafață de 9931 mp, situat la nord de Canalul Morii, cuprinsând UTR ZCP\_M4 și fiind delimitat de limite cadastrale.

Prevederi P.U.G- R.I.U aprobată anterior :

Ierentul este încadrat preponderent în UTR ZCP\_M4 zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-*funcțională predominantă*: Structură funcțională mixtă inclusând locuințe individuale de tip urban (tradițional), semicolectivă și colectivă, activități administrative, de administrație afacerilor, finanțări-bancară, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. La imobilele noi, parterele spre spații publice vor avea în mod obligatoriu funcțional de interes pentru public.

-*înlățimea maximă admisă*: Înlățimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ nemănevrabile criterii: (a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M sau (1-2S)+P+2+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

-*Indicii urbanistici*: POT maxim = 50% CJT maxim = 1,4

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). (a) În situațiile în care există aliniieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele elăturante și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile elăturante. (b) În situațiile cu aliniieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Conformitatea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adjacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de terageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau slăi clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinață locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filorii / pavilioane; depozite pentru ușile de grădină etc), a căror suprafață insuflată va fi de maximum 15 mp.

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

Terenul studiat prin P.U.Z este încastrat preponderent în U.T.R. ZCP\_M4, parțial în U.T.R. ZVP\_Va, U.T.R. ZCP\_Vs, U.T.R. ZCP\_Ve, U.T.R. SZCP\_Lc.

- **funcțiuime predominanță:** mixtă – locuire, servicii, comerț;
- **înălțimea maximă admisă:** (1-2S) +P+10E;
- **indicii urbanistici:** P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 1.4;
- **retragere față de aliniament:** între 3-5m;
- **retragerea minimă față de limitele laterale:** h/2 min. dar nu mai puțin de 3 m;
- **retragerea minimă față de limitele posterioare:** h/2 min. dar nu mai puțin de 3 m;
- **circulații și accese:** din str. Plopilor, pe un drum de interes local regularizat la ampriză de 10m și pod peste canalul Morii, modernizat la ampriză de 10m; Prin P.U.Z se reglementează o circulație nouă pe terenul proprietate - strada „A”, profil de 14 m;
- **staționarea autovehiculelor:** la sol și spații specializate dipuse la subsolul clădirii, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- **echiparea tehnico-solditară:** completă pe strada Plopilor;

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G pentru suprafețele de teren încastrate în U.T.R. ZVP\_Va, U.T.R. ZCP\_Vs, U.T.R. ZCP\_Ve, U.T.R. SZCP\_Lc.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.12.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism aferent acestuia.

*Totale investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestuia. Modernizarea drumului de acces și a podului peste Canalul Morii, cât și strada „A” vor fi realizate de către investitor la strat de uzură anterior recepției construcției propuse.*

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 inscrișurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întâlni numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificanului de urbanism nr. 1127 din 22.03.2018, (emis în aceleasi condiții ca și C.U. nr.204 din 31.01.2017) emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Şef,  
Arh. Daniel Pop

Şef birou Strategii Urbane  
Arh. Andreia Mureşan

Red. Zex. Arh. Adina Moldan  
consilier, Biroul Startegii Urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3437906 din 01.08.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/pe scris pe data de 01.08.2019

8



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



ARHITECT-ŞEF

Nr. 531675 din 17.10.2019

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
se emite următorul

AVIZ 17.10.2019  
Nr. 531675 din 17.10.2019

pentru: **corectare eroare materială din cuprinsul Avizului nr.686 din 25.07.2019**

Se îndreaptă prin prezentul aviz eroarea materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr.686 din 25.07.2019 emis pentru *P.U.Z dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor, beneficiar S.C. General Construct S.R.L.*, referitor la retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate, în sensul că retragerea corectă față de limita posterioară este II/2 dar nu mai puțin de 6m.

Primar,  
**EMIL BOC**

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Şef birou,  
Arh. Andreea Mureşan



9



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Arhitect-șef  
Nr. 40857/04.02.2019

Ca urmare a documentației și completărilor depuse de SC GENERAL CONSTRUCT SRL , cu domiciliul/sediul în județul Suceava, municipiu/orașul/comuna SUCEAVA, satul ....., sectorul ..., cod postal ..., str. Unirii nr. 102, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 40857 din 06.12.2018 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 01.02.2019,  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL  
Nr. ....7.... din .....12.02.2019

pentru Plan Urbanistic de Zonă pentru ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRIILE ULTERIOARE generat de imobilul teren identificat prin extrasele de carte funciară nr.284624, 327128, 327107, 327127, 327195 Cluj Napoca

Inițiator: S.C. General Construct S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnatură RUR: Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Amplasamentul este situat în municipiul Cluj Napoca și este inclus în perimetru de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Zona studiată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform extraselor de carte funciară menționate. Suprafața totală studiată prin PUZ este de 13216 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobată anterior:

- Teren situat în intravilan, parțial în următoarele UTR:
- ZCP M4 - zona construită protejată
- ZCP Va - zona construită protejată, zona verde, scuaruri, grădini publice, parcuri
- ZCP Ve - Zona culoare raul Someșul Mic și Canalul Morii
- ZCP Lc - Zonă locuințe colective realizate după 1990
- H maxim, POT maxim, CUT maxim
- ZCP M4 -  $(1-2S)+P+2+M/(1-2S)+P+2+1R$  (pentru clădiri comune), POTmaxim =50%, CUT maxim=1,4 (parcele comune)
- ZCP Va - D+P+1, POTmaxim =5%, CUTmaxim=0,1
- ZCP Ve - POTmaxim =1%, CUTmaxim=0,01
- ZCP Lc -  $(1-3S)+P+4+1R$  (clădiri comune), POTmaxim =35% (imobile locuit maxim 5 niveluri), POTmaxim =20% (imobile locuit maxim 6 niveluri) CUTmaxim=1

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

- Teren situat în Intravilan, parțial în următoarele UTR:
- ZCP M4 - zona construită protejată
- ZCP Va - zona construită protejată, zona verde, scuaruri, grădini publice, parcuri
- ZCP Ve - Zona culoare raul Someșul Mic și Canalul Morii
- ZCP Lc - Zonă locuințe colective realizate după 1990

10

- ZCP Vs - Zona verde cu rol de complex sportiv
- Se propun modificări ale RLU la nivelul UTR ZCP-M4
- H maxim propus - (1-3S)+P+10
- POT propus - 50%,
- CUT propus - 1,4
- retragerea minimă față de aliniament - clădirea se va retrage cu cel puțin 3 m și cel mult 5 m de la aliniament
- retrageri mănlime față de limitele laterale: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale;
- retrageri minime față de limita posterioară - jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- circulații și accese: o lățime de maxim 6 m
- echipare tehnico-edilitara: se realizează prin racorduri și branșamente la rețelele existente

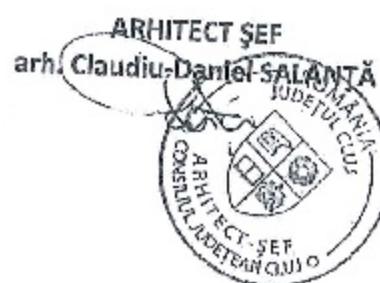
Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețea publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrarilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2<sup>a</sup>) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 01.02.2019 se avizează favorabil Planul Urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fără condiții. 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 înscrișturilor 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 execuțării lucrarilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1127 din 22.03.2018 emis de Primarul Municipiului Cluj Napoca.



Şef serviciu S.U.A.T.: NONN TIBOR  
Întocmit: RUSU SANDA DANIELA



## MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

Direcția Județeană pentru Cultură Cluj

Piața Unirii, nr.1, camera 26, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, RO 400133

tel/fax: 0264-597516, e-mail: [directiaculturacluj@gmail.com](mailto:directiaculturacluj@gmail.com)



Către General Construct

nr. 1083// 6.12.2018



Spre știință: Direcția Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii și Identității Naționale, București

### AVIZ nr. 1083/ Z /6.12.2018

privind: Elaborare PUZ

Obiectivul: Imobil existent  
Adresa: Calvaria, nr. , Cluj-Napoca, jud Cluj  
Cod: perimetru de protecție  
Proiect: Elaborare PUZ  
Conform C.U.: 1127/22.03.2018 emis de Primăria Cluj  
Nr. proiect: 1193/2016  
Faza: PUZ  
Proiectant: Arhimar  
Elaborator: Arh Claudiu Botea  
Beneficiar: General Construct

Documentația înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 1083/2018 cuprinde: piese scrise (cerere, borderou, C.U., extras C.F., memoriu tehnic, copii acte) și piese desenate (plan încadrare, plan situație, relevări, detalii, fotografii).

Documentația propune: Elaborare PUZ

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din data 6.12.2018/ în cadrul Direcției Județene pentru Cultură Cluj și în baza P.V. / Ordinului Ministrului 2797/14.11.2017 se comunică:

### AVIZ FAVORABIL

Şef comunitate de specialitate,  
consilier superior arh. dr. Virgil Pop

12



Ca urmare a cererii adresate de S.C. General Consult S.R.L., cu sediul în județul Suceava, municipiul Suceava, Calea Unirii, nr. 102 înregistrată cu nr. 80913/2017 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, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. .... din ...

pentru elaborarea

**P.U.Z – dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări**  
generat de imobilul cu nr. cad. 284624, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este U.T.R ZCP\_M4 din vecinătatea parcului sportiv prof.dr. Iuliu Hațeganu, așa cum este delimitat în planșa – Reglementări Urbanistice – Zonificare, aferentă PUG. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și zona adiacentă acesteia.

**2. Categorii funktionale ale dezvoltării și eventualele servituti**

*2.1 existent:* conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în: UTR ZCP\_M4 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.

*2.2 propus:* Zonă cu funcții mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50% , CUT maxim = 1,4

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

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 40% , CUT maxim = 1,8

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

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

- dotări publice pentru comerț și servicii, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină), locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto se realizează din strada Plopilor;
- staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în interiorul parcelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor ceda în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;

B

**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
- se va urmari asigurarea continuității circulației din str. Plopilor până la zona de activități sportive

**6. Acorduri/Avize specifice alcătuirea organizației centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare**

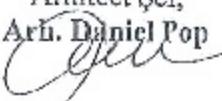
- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 204 din 31.01.2017
- aviz Consiliul Județean Cluj
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațiale-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)
- studiu de circulație - tema de proiectare a studiului de circulație va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.

**7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului**

- conform regulamentului 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 totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 204 din 31.01.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop  


Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban  


Şef birou  
Arh. Andreea Mureşan  


Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 14/10/2017 din 30.10.2017  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 30.10.2017  
Red. 3Ex, A.M.

14



**P.U.Z. - Dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor nr. 66**

Nr. 426212/21.08.2019

(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 aprobarca „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 Strategiei Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. GENERAL CONSTRUCT 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. 381410/10.08.2018

Având în vedere art. 3 din **Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - Dezvoltare zonă mixtă – str. Plopilor nr. 66

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

- Certificat de urbanism nr. 1127/22.03.2018
- Aviz de oportunitate nr. 898/09.10.2017
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 686/25.07.2019

**A. Detalii privind tehnicele 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. 381410/10.08.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.08.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 3, pe panoul de afișaj vis-avis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglamentări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

16

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 18.12.2018

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 09.11.2017

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 02.11.2018 - ora 12 și 18.12.2018 - 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 afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbatările care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 02.11.2018 - ora 12 și 18.12.2018 - ora 15.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Asociația de Proprietari – str. Plopilor nr. 60, bloc P12
- Asociația de Proprietari – str. Plopilor nr. 62
- Centru de Cultură și Artă Japoneză – str. Plopilor nr. 62
- RESTAURANT NOBORI – str. Plopilor nr. 62
- Asociația de Proprietari – str. Plopilor nr. 68
- S.C. FILDER DHR S.R.L. – Colonia Becaș nr. 14A
- S.C. TRADIS CITY S.R.L. – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 131-135, spațiu C16, parter
- Compania de Transport Public Cluj – Napoca S.A. – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 128-130
- UNIVERSITATEA BABEŞ-BOLYAI – str. Mihail Kogălniceanu nr. 1
- FEDERALCOOP CLUJ – B-dul Eroilor nr. 9
- Wagner Ioan Daniel –
- av. Raluca Stoînca – și
- 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 propunerile.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 02.11.2018 - ora 12 și 18.12.2018 - ora 15.

La dezbaterea din 02.11.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Claudiu Botea.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimenei.

14

La dezbaterea din 18.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Claudiu Botea.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimenei.

**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, intenționcază 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.

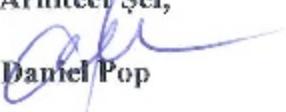
3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

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

Şef Birou,

  
Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

