

13/15.07.2010  
HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - str Paul Chinezul  
și a Planului Urbanistic de Detaliu – restructurare imobil existent și construire clădire de birouri  
S+P+2E+etaj retras, str. Paul Chinezul nr. 5**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - str. Paul Chinezul  
și a Planului Urbanistic de Detaliu – restructurare imobil existent și construire clădire de birouri  
S+P+2E+etaj retras, str. Paul Chinezul nr. 5 - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 127380 din 30.06.2010 al Direcției urbanism prin care se propune  
aprobarea Planului Urbanistic Zonal - str. Paul Chinezul și a Planului Urbanistic de Detaliu – restructurare  
imobil existent și construire clădire de birouri S+P+2E+etaj retras, str. Paul Chinezul nr. 5., beneficiare:  
Boeriu Simona Rodica și S.C. Hold Invest S.R.L.;

Având în vedere avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.  
133437/633 din 12.08.2009, avizul de oportunitate nr. 149190/48/22.01.2009 aprobat prin Hotărârea nr  
117/26.02.2009, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - str. Paul Chinezul și Planul Urbanistic de Detaliu –  
restructurare imobil existent și construire clădire de birouri S+P+2E+etaj retras, str. Paul  
Chinezul nr. 5., beneficiare: Boeriu Simona Rodica și S.C. Hold Invest S.R.L..

**Prin PUZ** se studiază zona delimitată de str. Paul Chinezul – la est, str. C. Daicoviciu – la  
nord, str. Emil Isac – la vest și str. Virgil Fulicea – la sud.

Pentru zona studiată se stabilesc următoarele funcțiuni cu indicii urbanistici aferenți:

- **CP1a'** – Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric precizat de traseul incintei  
fortificate, considerat ca rezervație de arhitectură cu parcelarul tradițional destructurat și  
în care se permit intervenții. POT max. = 75% și CUT max. = 2,7 ADC/ mp teren;
- **E3** – Subzona echopamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situate  
în zone protejate. POT max. = 75% și CUT max. = 2,7 ADC/ mp teren.

**Prin PUD** se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a clădirii de birouri, în regim de  
construire contunuu, cu amplasare la frontul str. Paul Chinezul. Parterul și subsolul este  
destinat activităților culturale și expoziționale. Parterul se va amenaja astfel încât să permită  
vizibilitatea asupra vestigiilor istorice.

Accesul auto se va realiza din str. Paul Chinezul prin gang. Parcarea se va asigura la subsol, cu  
lift auto, pentru un număr de mașini conform normelor în vigoare.

Tratarea arhitecturală a fațadelor va respecta condițiile din avizul Comisiei Monumentelor  
Istorice. Se recomandă evitarea soluției arhitecturale cu calcan spre curtea școlii.

Se stabilește perioada de valabilitate a documentației până la aprobarea noului P.U.G.

Se aprobă avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 133437/633  
din 12.08.2009.

**Art. 2.** – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Țărmure

## REFERAT

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - str Paul Chinezul și a Planului Urbanistic de Detaliu – restructurare imobil existent și construire clădire de birouri S+P+2E+etaj retras, str. Paul Chinezul nr. 5

Direcția Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii nr. 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Planul Urbanistic Zonal - str. Paul Chinezul și Planul Urbanistic de Detaliu – restructurare imobil existent și construire clădire de birouri S+P+2E+etaj retras, str. Paul Chinezul nr. 5.

Documentația a fost întocmită de S.C. Trans Form S.R.L. la comanda beneficiarelor Boeriu Simona Rodica și S.C. Hold Invest S.R.L., pentru stabilirea reglementărilor urbanistice necesare restructurării imobilului existent și a construirii unei clădiri de birouri, pe un teren proprietate particulară situat pe latura vestică a str. Paul Chinezul.

**Prin PUZ** se studiază zona delimitată de str. Paul Chinezul – la est, str. C. Daicoviciu – la nord, str. Emil Isac – la vest și str. Virgil Fulicea – la sud.

Pentru zona studiată se stabilesc următoarele funcțiuni cu indicii urbanistici aferenți:

- **CP1a'** – Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate, considerat ca rezervație de arhitectură cu parcelarul tradițional destructurat și în care se permit intervenții. POT max. = 75% și CUT max. = 2,7 ADC/ mp teren;
- **E3** – Subzona echopamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situate în zone protejate. POT max. = 75% și CUT max. = 2,7 ADC/ mp teren.

**Prin PUD** se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a clădirii de birouri, în regim de construire contunuu, cu amplasare la frontul str. Paul Chinezul. Parterul și subsolul este destinat activităților culturale și expoziționale. Parterul se va amenaja astfel încât să permită vizibilitatea asupra vestigiilor istorice.

Accesul auto se va realiza din str. Paul Chinezul prin gang. Parcarea se va asigura la subsol, cu lift auto, pentru un număr de mașini conform normelor în vigoare.

Tratarea arhitecturală a fațadelor va respecta condițiile din avizul Comisiei Monumentelor Istorice. Se recomandă evitarea soluției arhitecturale cu calcan spre curtea școlii.

Indicii urbanistici se încadrează în cei prevăzuți în PUZ.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000 și GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis avizul favorabil nr. 133437/633 din 12.08.2009 precum și avizul de oportunitate nr. 149190/48/22.01.2009 aprobat prin Hotărârea nr 117/26.02.2009.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru amenajarea și construirea de birouri și spații expoziționale, susținem aprobarea P.U.Z. și P.U.D.

Arhitect Șef,  
Arh. Ligia Subțirică

VIZAT  
serv. Juridic contencios.  
Data 08.07.2010  
Semnătura Adina Pop

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Nr. 133437/43/12.08.2009

1633

CĂTRE,

**BOERIU SIMONA-RODICA și SC HOLD INVEST SRL**  
Str. Horea nr. 83-87 ap.35  
Cluj-Napoca

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, întrunită în ședința din data de **12.08.2009**  
Analizând documentația prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Acordă pentru lucrarea: **PUZ și PUD – pentru restructurare imobil existent și construire clădire de birouri S+P+2E+Etaj retras, str. Paul Chinezul nr. 5**

**AVIZ**

Se avizează documentația prezentată pentru restructurarea imobilului existent și construirea unei clădiri de birouri cu regim de înălțime S+P+2E+Etaj retras, cu spațiu expozițional la nivelul subsolului și parterului, pe teren proprietate. Amplasamentul este situat pe latura vestică a str. Paul Chinezul.

Prin **PUZ** se studiază zona delimitată de str. Paul Chinezul – la est, str. C. Daicovicu – la nord, str. Emil Isac – la vest și str. Virgil Fulcea – la sud.

Pentru zona studiată se stabilesc următoarele funcțiuni cu indicii urbanistici aferenți:

- **CPIa'** – Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate, considerat ca rezervație de arhitectură cu parcelarul tradițional destructurat și în care se permit intervenții: **POT<sub>max</sub> = 75%** și **CUT<sub>max</sub> = 2,7 ADC/ mp teren;**
- **E3** – Subzona echopamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situate în zone protejate: **POT<sub>max</sub> = 75%** și **CUT<sub>max</sub> = 2,7 ADC/ mp teren.**

Prin **PUD** se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a clădirii de birouri, în sistem de construire continuu, cu amplasare la frontul str. Paul Chinezul.

Parterul și subsolul este destinat activităților culturale și expoziționale.

Parterul se va amenaja astfel încât să permită vizibilitatea asupra vestigiilor istorice.

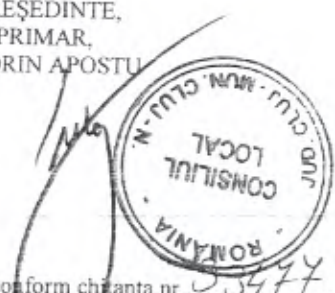
Accesul auto se va realiza din str. Paul Chinezul prin gang. Parcarea se va asigura la subsol, cu lift auto, pentru un număr de auto conform normelor în vigoare.

Tratarea arhitecturală a fațadelor va respecta condițiile din avizul Comisiei Monumentelor Istorice. Se recomandă evitarea soluției arhitecturale cu calcan spre curtea școlii.

Indicii urbanistici se încadrează în cei prevăzuți în PUZ.

Beneficiarii lucrării : **BOERIU SIMONA-RODICA și SC HOLD INVEST SRL**  
Certificat de Urbanism : 70103/5400/03.10.2007

PREȘEDINTE,  
PRIMAR,  
SORIN APOSTU



DIRECTOR URBANISM,  
Ing. CORINA CIUBAN

SECRETARIAT,  
Arh. DOINA ZAHARIA  
Ing. DOINA TRIPON

Achitat taxa de 10 lei conform chitanța nr. 23477 din 29.08.2009

3ex.DT

**NOTĂ:** În vederea aprobării PUZ și P.U.D. în Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cererea și documentația vor fi însoțite de avizele și acordurile prevăzute de legislație:

- gestionarii rețelelor edilitare: - Comp. Ape-Someș, S.C. ELECTRICA S.A., S.C. E.ON GAZ
- Agenția de Sănătate Publică al Județului Cluj
- Agenția Națională de Cadastru, Geodezie și Publicitate Imobiliară
- Serv. Siguranța Circulației din Primărie
- Consiliul Județean Cluj
- Comisia Monumentelor Istorice
- anunț de inițiere și consultarea populației pentru studiu de urbanism
- documentația pe suport CD

ROMANIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**

Calea Motoilor nr.3, Telefon 59 60 30/fax 59 25 66

Nr. 149190/43/22.01.2009

48

Către

**BOERIU SIMONA și SC HOLD IVEST SRL**  
**Str.Traian Moșoiu nr. 10-12**  
**Cuj-Napoca**

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, întrunită în ședința din data de **22.01.2009**;

Analizând documentația tehnică prezentată de Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

Acordă pentru lucrarea: **Consultare pentru oportunitate întocmire PUZ str. Paul Chinezul pentru restructurare zonă în vederea construirii**

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

Se avizează oportunitatea întocmirii unei documentații **PUZ pentru restructurarea zonei și stabilirea indicilor urbanistici în concordanță cu situația existentă**, în vederea construirii și amenajărilor pentru clădire de birouri.

Teritoriu de studiat este delimitat de străzile Paul Chinezul la est, Constantin Daicoviciu la nord, Emil Isac la vest și Virgil Fulicea la sud, respectiv cvartalul încadrat conform PUG în UTR=CP1a.

Indicii urbanistici existenți POTmax=40% CUTmax=0,8.

Reglementările zonei se vor stabili pentru a face posibilă restructurarea imobilelor, construirea și amenajarea în incintele existente, cu valorificarea la maxim a fondului construit existent dar în același timp respectând condițiile impuse de situarea în zona istorică protejată: incinta fortificată cu vestigii ale zidului de incintă.

Indicii urbanistici propuși : POTmax=75% CUTmax=2,7.

Conform temei de proiectare pentru parcela de pe str Paul Chinezul nr.5, se va pune în evidență restructurarea imobilului existent și construirea unei clădiri de birouri cu S+P+3E și extindere cu corp S+P pentru activitate expozițională, în corelare cu documentația anterior aprobată pentru Decanatul UTCN de pe parcela alăturată.

În vederea aprobării documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

**Beneficiarul lucrării: BOERIU SIMONA și SC HOLD IVEST SRL**

Certificat de Urbanism nr. : 5400/ 03.10.2007

PRESEDINTE,  
PRIMAR  
SORIN APOSTU



DIRECTOR URBANISM,  
CORINA CIUBAN

SECRETARIAT,  
Arh.DOINA ZAHARIA  
Ing.DOINA TRIPON

Achitat taxa de 10 lei conform chitanței nr. 305186 din 09.02.2009;  
3ex/ DZ

**NOTĂ**

În vederea analizării în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism documentația va fi întocmită cu respectarea normelor metodologice GM 010-2000 și va conține cel puțin piesele scrise și desenate conform **Anexei 1**

13/h

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea avizelor de oportunitate ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea **avizelor de oportunitate ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism** emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare - proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 35657/43/18.02.2009 al Direcției urbanism și dezvoltare urbană, prin care se propune aprobarea avizelor de oportunitate ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** - Se aprobă avizele de oportunitate ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism:

194253/47/22.01.2009 – UBB

PUZ – Spații învățământ, str.M. Kogălniceanu nr. 1

149190/48/22.01.2009 - BOERIU SIMONA + SC HOLD INVEST SRL

PUZ – Restructurare zonă în vederea construirii, str. Paul Chinezu

**Art. 2** - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția urbanism și dezvoltare urbană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Jr. Radu-Marin Moisin



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretarul municipiului,

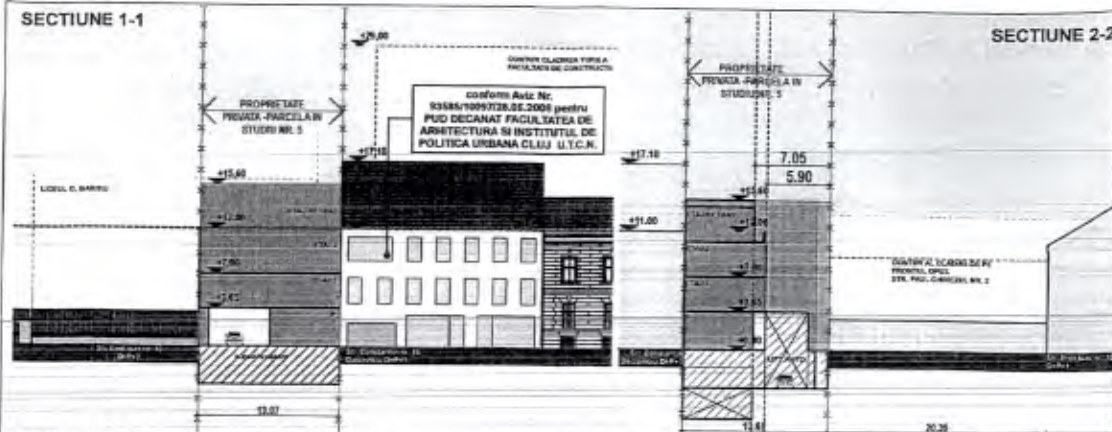
Jr. Aurora Țărmure

Nr. 117 din 26 februarie 2009

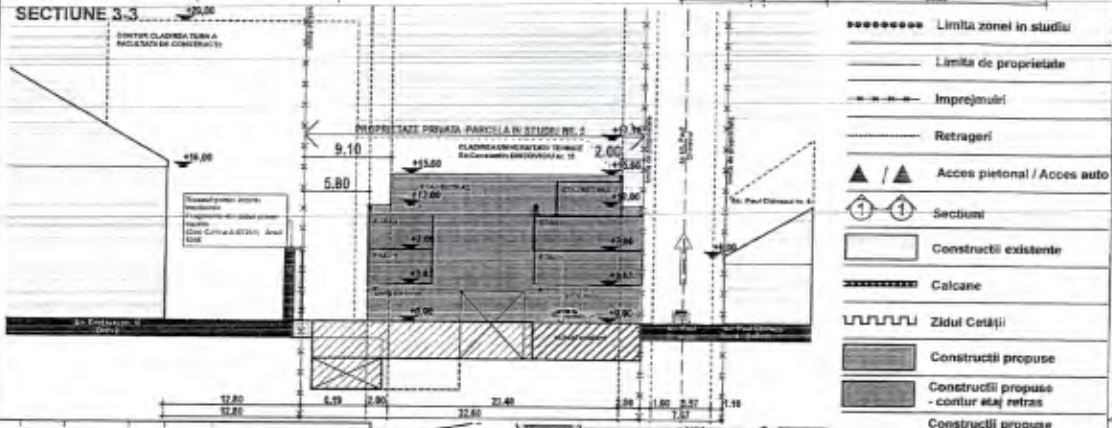
(Hotărârea a fost adoptată cu 26 voturi)



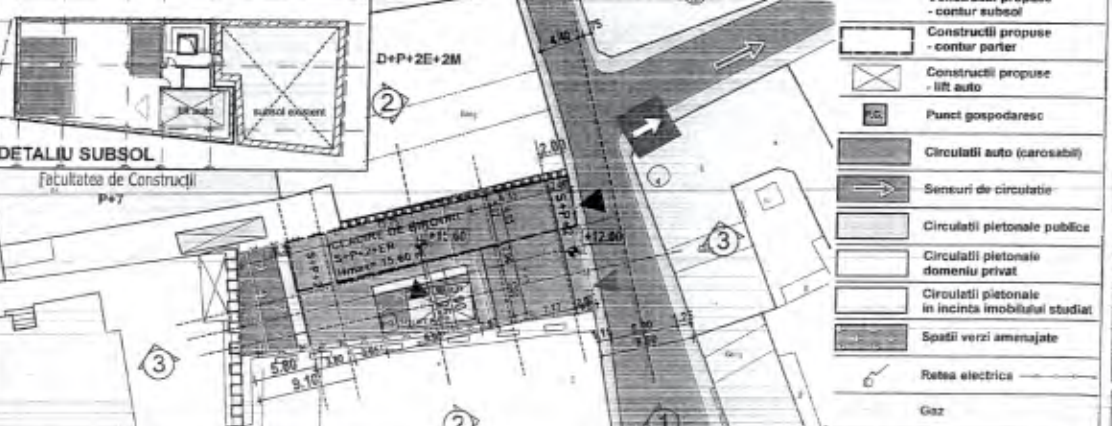
SECTIUNE 1-1



SECTIUNE 2-2



SECTIUNE 3-3



DETALIU SUBSOL



Restructurare imobil existent si cc destinat activita Str. Paul Chir

Suprafata teren conform C.F.=100 si. = 367 mp  
Nr. C.F. 4214  
Nr. Topo 331

U.T.R. EXISTENT = CP1a - Subzona centrala suprapus peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortii considerat ca rezervatie de arhitectura

P.O.T. maxim =40 %  
C.U.T. maxim = 0.8 Ad/Ateren

U.T.R. PROPUSE = CP1a' - Subzona centrala suprapus peste nucleul istoric precizat de traseul incintei fortificate, ca rezervatie de arhitectura cu parcului traditional deconstructurat si in care se permit noi interventii

P.O.T. propus =75 %  
C.U.T. propus = 2.7 Ad/Ateren

REGIM MAXIM DE INALTIME -S+P+2+ER

Conform P.U.L.Z. REGIM JURIDIC: Terenul este in intravilanul mun. Cluj-Napoca, in intonacul perimetrului parcului.

REGIM ECONOMIC: Folosinta actuala - casa

Destinatia zonei: Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric pe parcului traditional deconstructurat si in care se permit noi interventii.

Utilizari admise: Locuiri de locuit si activitati culturale si educative. Utilizari admise cu conditii: este obligatoriu dispunerea la parterul Utilizari Intecale: Incompatibile cu situatiile de zona centrala si de protejii deosebite urbane.

Inscrisa in zona de impozitare "A" conform H.C.L. 715/2000 si H.C.L.Z. REGIM TEHNIC:

U.T.R. = CP1a' POTmax=75% C.U.Tmax=2.7

Zona cu dotari edilitare complete

Se adreseaza constructiilor functionale compatibile cu caracterul zonei si cu a municipiului dezvoltare, culturala, de invatamant, activitati culturale sau Aspectul exterior: Constructiile se vor integra in particularitatile zonei si in zona.

Se vor respecta situatiile existente in ceea ce priveste stadiul de dezvoltare pe frontul de proiectare.

Caracteristicile parterului: Parcela este constructiile numai de la etaj in total direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin ura de propri parterului cu obligatiile de deplasare

Stabilirea auzii este permisa numai in incinta parcului, in zona de

A.C. existenta = 227.23 mp.

A.D. existenta = 227.23 mp.

P.O.T. existenta = 62 %

C.U.T. existenta = 0.62

Regim de inaltime existenta = 5+P

NR. CRT.	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	Sp
1.	TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	1
2.	CONSTRUCTII	2
3.	CIRCULATII PIETONALE SUB GANG	
4.	CIRCULATII AUTO SUB GANG	
5.	CIRCULATII PIETONALE	
6.	CIRCULATII AUTO	
7.	SPATII VERZI AMENAJATE	
TOTAL		3

CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE		
Necesari locurilor de parcare a loci calculei respective		
- reglementata privind asigurarea de locuri de parcare in municipiul C.		
- Actua nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 7		
- Anexa nr. 11-13-15 privind determinarea sursei de parcare		
	Aut	Sp
	Spatii de brown	Sp
MODUL DE CALCUL AL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE / TIP DE SPATIU	1 loc de parcare / 10 angajat dar nu mai puțin de un loc la 100mp + un spațiu de 20%	1 loc de parcare / 100mp
TOTAL ARBITR SPATIU	498mp	
TOTAL LOCURI DE PARCARE	6 locuri de parcare	21
NECESARI LOCURI DE PARCARE = 6 LOCURI		
MURAR DE LOCURI DE PARCARE PROPUSE = 6 LOCURI		

- Limita zonei in studiu
- Limita de proprietate
- Imprejmuiri
- Retrageri
- ▲ / ▲ Acces pietonal / Acces auto
- ① / ① Sectiuni
- Constructii existente
- Calcare
- ~ Zidul Cestii
- Constructii propuse
- Constructii propuse - contur etaj retras
- Constructii propuse - contur subsol
- Constructii propuse - contur parter
- Constructii propuse - lift auto
- Punct gospodaresc
- Circulatii auto (carosabil)
- Sensuri de circulatie
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii pietonale domeniu privat
- Circulatii pietonale in incinta imobilitatii studiat
- Spatii verzi amenajate
- ⚡ Retea electrica
- ⚙ Gaz
- ⚙ Ape
- ⚙ Canalizare
- ⚙ Sondaj geotehnic executat