

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Restructurare și refuncționalizare corp C1, amenajări exterioare, str. Odobești nr. 59**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Restructurare și refuncționalizare corp C1, amenajări exterioare, str. Odobești nr. 59 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 215169/1/29.04.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 215195 din 29.04.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Restructurare și refuncționalizare corp C1, amenajări exterioare, str. Odobești nr. 59, beneficiară: BB FAMILY CONCEPTFUN S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 30 din 22.01.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Restructurare și refuncționalizare corp C1, amenajări exterioare, str. Odobești nr. 59, beneficiară: BB FAMILY CONCEPTFUN S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 319872.

Prin P.U.D. se studiază imobilul cu nr. cad. 319872, în suprafață de 4.891 mp, pe care există fond construit - corpurile C2, C3 și C4 propuse spre desființare și corpul C1 propus spre restructurare (*desființare parțială/modificări structurale, extindere pe orizontală și verticală, de la P la P+E*) și refuncționalizare - schimbarea destinației acestuia, din atelier în centru educațional. Amenajările exterioare constau în sistematizarea terenului, realizarea unei platforme pentru staționarea vehiculelor (auto, velo), zonă de activități educative/joacă, cu instalații aferente, plantații verzi.

Documentația reglementează:

- *retragerea minimă față de limita laterală sudică:* 3 m;
- *retragerea minimă față de limita posterioară:* 18 m;
- *accesul auto și pietonal:* se mențin accesele existente din strada Odobești;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Odobești va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
An Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de **Balca Gavrilă**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 429710/433/2019, 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. 30 din 22.01.2020

pentru P.U.D – restructurare și refuncționalizare corp C1, amenajări exterioare, str. Odobești nr. 53 generat de imobilul cu nr. cadastral 319872

Inițiator: BB FAMILY CONCEPTFUN SRL

Proiectant: S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dan Ștefan Adace

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 4.891 mp, situată pe frontul sud-vestic al străzii Odobești, delimitată de parcele cu fond construit în partea sud-estică și sud-vestică.

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

***UTR Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros***

*-regim de construire:* Zona este dedicată activităților economice,

*-înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R. 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.

*-indici urbanistici :* 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, CUT Maxim = 1,2 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.

*-retragere min. față de aliniament :* Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. 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 PUZ /PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

*-retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 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. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

*- 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 4,5 m.





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

## II. Prevederi P.U.D. propuse

Prin P.U.D. se studiază imobilul cu nr. cad. 319872, în suprafață de 4.891 mp, pe care există fond construit - corpurile C2, C3 și C4 propuse spre desființare și corpul C1 propus spre restructurare (*desființare parțială/modificări structurale, extindere pe orizontală și verticală de la P la P+E*) și refuncționalizare - schimbarea destinației acestuia din atelier în centru educațional. Amenajările exterioare constau în sistematizarea terenului, realizarea unei platforme pentru staționarea vehiculelor (auto, velo), zonă de activități educative/joacă cu instalații aferente, plantații verzi;

- *retragerea minimă față de limita laterală sudică: 3 m;*
- *retragerea minimă față de limita posterioară: 18 m;*
- *accesul auto și pietonal: se mențin accesele existente din strada Odobești;*
- *staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;*
- *echipare tehnico-edilitară: completă pe parcelă;*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.12.2019** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

*Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Odobești va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 566 din 14.02.2019* emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect/Șef,  
Arh. **Daniel Pop**

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. **Ligia Subțirică**

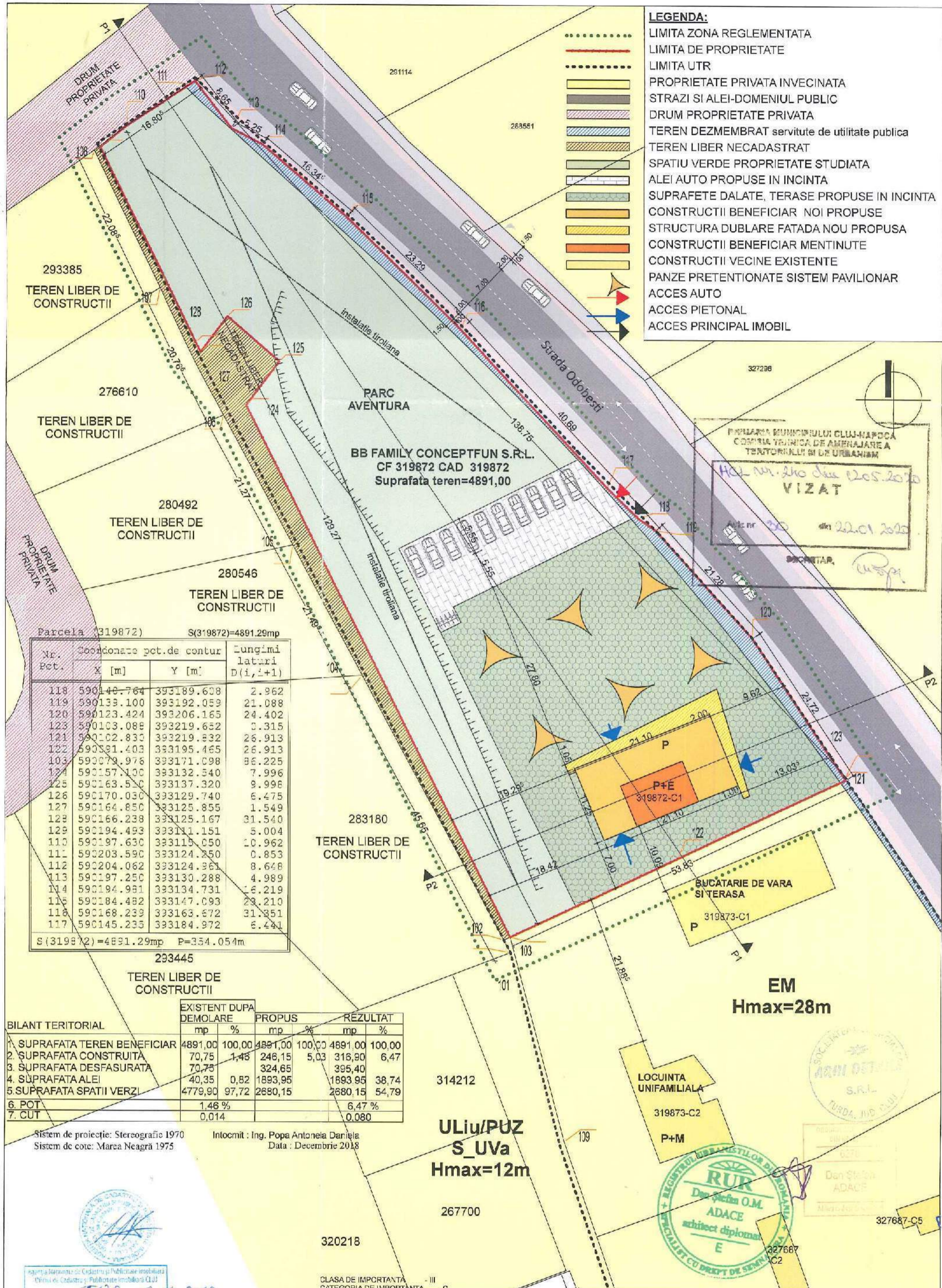
Șef birou Strategii urbane,  
Arh. **Andreea Mureșan**

Red. 3cx, Arh. **Anamaria Popa**

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



- LEGENDA:**
- ..... LIMITA ZONA REGLEMENTATA
  - LIMITA DE PROPRIETATE
  - ..... LIMITA UTR
  - ..... PROPRIETATE PRIVATA INVECINATA
  - ..... STRAZI SI ALEI-DOMENIUL PUBLIC
  - ..... DRUM PROPRIETATE PRIVATA
  - ..... TEREN DEZMEMBRAT servitute de utilitate publica
  - ..... TEREN LIBER NECADASTRAT
  - ..... SPATIU VERDE PROPRIETATE STUDIATA
  - ..... ALEI AUTO PROPUSE IN INCINTA
  - ..... SUPRAFETE DALATE, TERASE PROPUSE IN INCINTA
  - ..... CONSTRUCTII BENEFICIAR NOI PROPUSE
  - ..... STRUCTURA DUBLARE FATADA NOU PROPUSA
  - ..... CONSTRUCTII BENEFICIAR MENTINUTE
  - ..... CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
  - ..... PANZE PRETENTIONATE SISTEM PAVILONAR
  - ..... ACCES AUTO
  - ..... ACCES PIETONAL
  - ..... ACCES PRINCIPAL IMOBIL



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
 TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

HOT. nr. 240 din 20.05.2019  
**VIZAT**

nr. 20 din 22.01.2019  
 SECRETAR,

Parcela (319872) S(319872)=4891.29mp

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi latari D(i, i+1) |
|----------|--------------------------|------------|--------------------------|
|          | X [m]                    | Y [m]      |                          |
| 118      | 590140.764               | 393189.638 | 2.962                    |
| 119      | 590139.100               | 393192.059 | 21.088                   |
| 120      | 590123.424               | 393206.165 | 24.402                   |
| 123      | 590103.088               | 393219.652 | 3.315                    |
| 121      | 590102.830               | 393219.832 | 26.913                   |
| 122      | 590091.403               | 393195.465 | 26.913                   |
| 103      | 590079.978               | 393171.098 | 86.225                   |
| 124      | 590157.100               | 393132.540 | 7.996                    |
| 125      | 590163.500               | 393137.320 | 9.998                    |
| 126      | 590170.030               | 393129.740 | 6.475                    |
| 127      | 590164.850               | 393125.855 | 1.549                    |
| 128      | 590166.238               | 393125.167 | 31.540                   |
| 129      | 590194.493               | 393111.151 | 5.004                    |
| 110      | 590197.630               | 393119.050 | 10.962                   |
| 111      | 590203.590               | 393124.250 | 0.853                    |
| 112      | 590204.062               | 393124.961 | 8.648                    |
| 113      | 590197.250               | 393130.288 | 4.989                    |
| 114      | 590194.981               | 393134.731 | 16.219                   |
| 115      | 590184.482               | 393147.093 | 23.210                   |
| 116      | 590168.239               | 393163.672 | 31.351                   |
| 117      | 590145.235               | 393184.972 | 6.441                    |

S(319872)=4891.29mp P=354.054m

**BILANT TERITORIAL**

|                               | EXISTENT DUPA DEMOLARE |        | PROPUSE |        | REZULTAT |        |
|-------------------------------|------------------------|--------|---------|--------|----------|--------|
|                               | mp                     | %      | mp      | %      | mp       | %      |
| 1. SUPRAFATA TEREN BENEFICIAR | 4891,00                | 100,00 | 4891,00 | 100,00 | 4891,00  | 100,00 |
| 2. SUPRAFATA CONSTRUITA       | 70,75                  | 1,46   | 246,15  | 5,03   | 316,90   | 6,47   |
| 3. SUPRAFATA DESFASURATA      | 70,75                  |        | 324,65  |        | 395,40   |        |
| 4. SUPRAFATA ALEI             | 40,35                  | 0,82   | 1893,95 |        | 1893,95  | 38,74  |
| 5. SUPRAFATA SPATII VERZI     | 4779,90                | 97,72  | 2680,15 |        | 2680,15  | 54,79  |
| 6. POT                        |                        | 1,46%  |         |        |          | 6,47%  |
| 7. CUT                        |                        | 0,014  |         |        |          | 0,080  |

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Sistem de cote: Marea Neagra 1975  
 Intocmit : Ing. Popa Antonela Daniela  
 Data : Decembrie 2018

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
 Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj

nr. de inregistrare: 65135 data: 02.04.2019

receptionat  
 Mihai Konradi  
 Consilier Cadastral

Prezentul document receptionat este  
 valabil insotit de procesul verbal de  
 receptie nr. 1784/data 03.05.2019

CLASA DE IMPORTANTA - III  
 CATEGORIA DE IMPORTANTA - C

**S.C. arhiDetails S.R.L.**  
 Cluj-Napoca, str. Deva, nr. 1 - 7 www.adSstudio.ro  
 tel: 0745.662.775 email: arhiDS@yahoo.com

| SPECIFICATIE           | NUMELE                | SEMNTATURA |
|------------------------|-----------------------|------------|
| SEF PROIECT            | arh. Dan Stefan ADACE |            |
| PROIECTARE ARHITECTURA | arh. Dan Stefan ADACE |            |
| DESENAT                | arh. Dan Stefan ADACE |            |

Beneficiar  
**BB FAMILY CONCEPTFUN S.R.L.**  
 Cluj-Napoca, str. ODOBESTI nr. 59, jud. Cluj

PROIECT NR: 08/2018

FAZA: P.U.D.

PLANSĂ NR: U 03

PLAN DE SITUATIE reglementari urbanistice

SCARA 1 : 500  
 DATA 07/2019

ARHI DETAILS S.R.L.  
 TURDA, JUD. CLUJ

RUR  
 Dan Stefan O.M.  
 ADACE  
 arhitect diplomata  
 E



### **Raportul informării și consultării publicului,**

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. BB FAMILY CONCEPTFUN S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHI DETAILS S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 429710/23.08.2019

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 – Restructurare și refuncționalizare corp C1, amenajări exterioare – str. Odobești nr. 59

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

- **Certificat de urbanism nr. 566/14.02.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 30/22.01.2020**

#### **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. 429710/23.08.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.09.2019

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019

Anunțul cu privire la dezbateră 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 Făclia din

8

13.08.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 11.12.2019 - ora 10.

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 11.12.2019 - ora 10.

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 :

- Torsin Florian-Marius și Torsin Adina-Simona
- Zcie Crișan Daniel –
- Micu Andrei –
- Morar Sergiu Mihai -
- Babos Iulia Ancuța –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Dan Adace.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

#### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan