

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte, P+4E+R (birouri și spații comerciale la parter), str. Decebal nr. 116

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D.-Construire imobil cu funcțiuni mixte, P+4E+R (birouri și spații comerciale la parter), str. Decebal nr. 116 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 86297/1/9.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 86402/433/9.02.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobare P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte, P+4E+R (birouri și spații comerciale la parter), str. Decebal nr. 116, beneficiari: CIUREA MIHAI CONSTANTIN și CIUREA MIRCEA-VIOREL;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 305 din 29.10.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al 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, 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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni mixte, P+4E+R (birouri și spații comerciale la parter), str. Decebal nr. 116, beneficiari: CIUREA MIHAI CONSTANTIN și CIUREA MIRCEA-VIOREL.

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 274771, în suprafață de 464 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte P+4E+R, precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), amenajări pentru joacă, punct gospodăresc pe patru fracții de colectare selectivă a deșeurilor;

- *amplasarea construcției față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 16,65 m de la aliniament;
- *amplasarea construcției față de limita laterală vestică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 21,45 m de la aliniament;
- *amplasarea construcției față de limita posterioară:* min. 11 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Decebal;
- *staționarea auto și velo:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estică Urbană.

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 Stefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Ciurea Mihai Constantin** cu domiciliul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca înregistrată sub nr. 220085/433/2020 conex cu nr. 440055/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 305 din 29.10.2020

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale la parter) - P+4E+R, str. Decebal nr. 116**

generat de imobilele cu nr. cad. 274771

Inițiator: Ciurea Mihai Constantin

Proiectant: S.C. BRUTA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ion-Cristian I. Bănuț

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 464 mp, situată pe frontul sudic al străzii Decebal, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

U.T.R. RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

-*funcțiune predominantă*: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;

- *regim de construire* : închis;

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 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

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) C.U.T. maxim = 2,6.

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

-*retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare*: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți 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 cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. În cazul



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

parceleur 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 parceleur cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse

Prin P.U.D. se propune restructurarea imobilului cu nr. cad. 274771, în suprafață de 464 mp, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte P+4E+R precum și amenajarea incintei: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), amenajări pentru joacă, punct gospodăresc pe patru fracții de colectare selectivă a deșeurilor;

- *amplasarea construcției față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 16,65 m de la aliniament;
- *amplasarea construcției față de limita laterală vestică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 21,45 m de la aliniament;
- *amplasarea construcției față de limita posterioară:* min. 11 m;
- *accesul auto și pietonal:* din str. Decebal;
- *staționarea auto și velo:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate la sol și în spațiu specializat dispus la parter, locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 220085/433/2020) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.07.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 440055/433/2020 în ședința comisiei operative din data de 17.09.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

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.

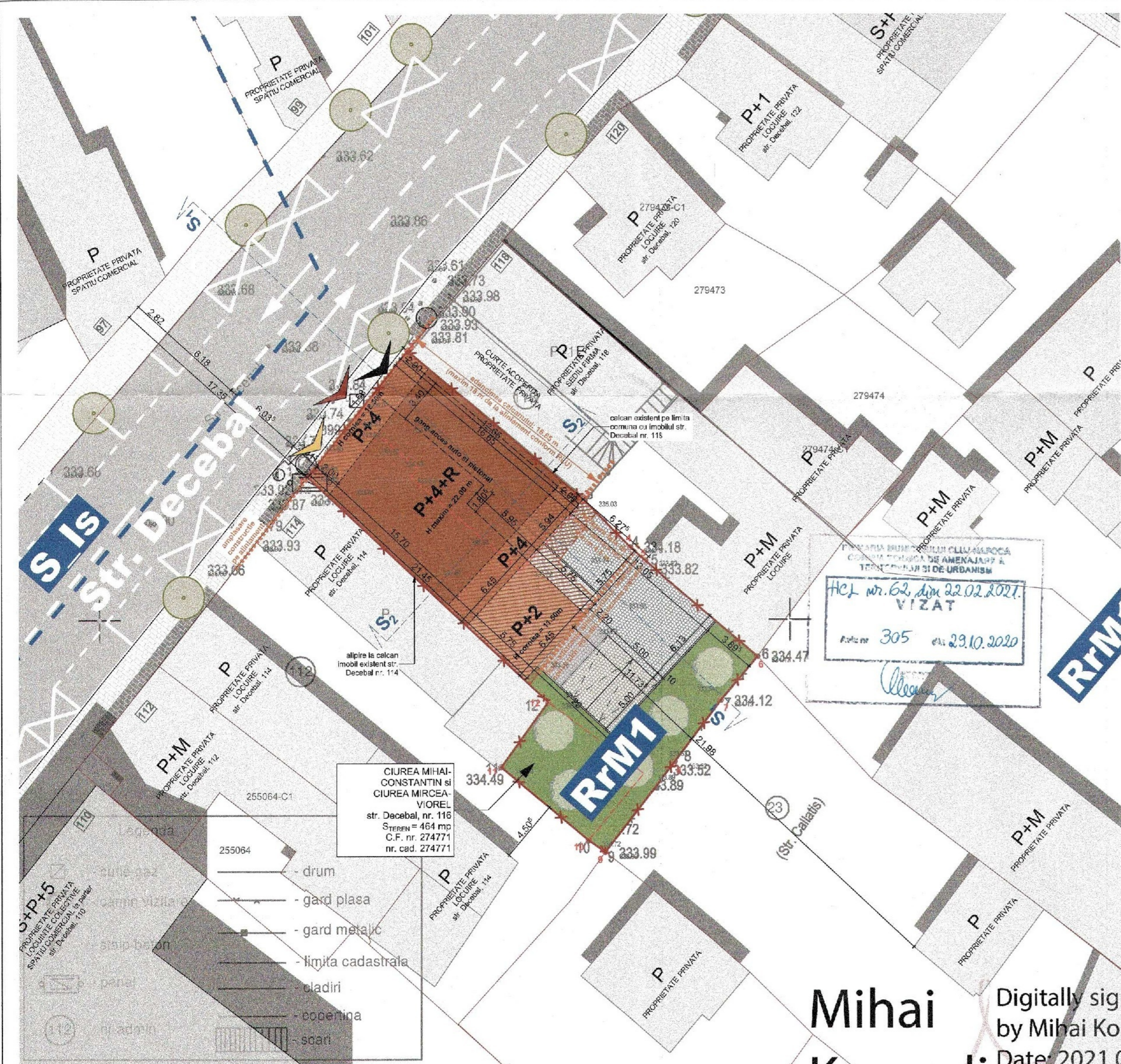
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4423 din 24.10.2019, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

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

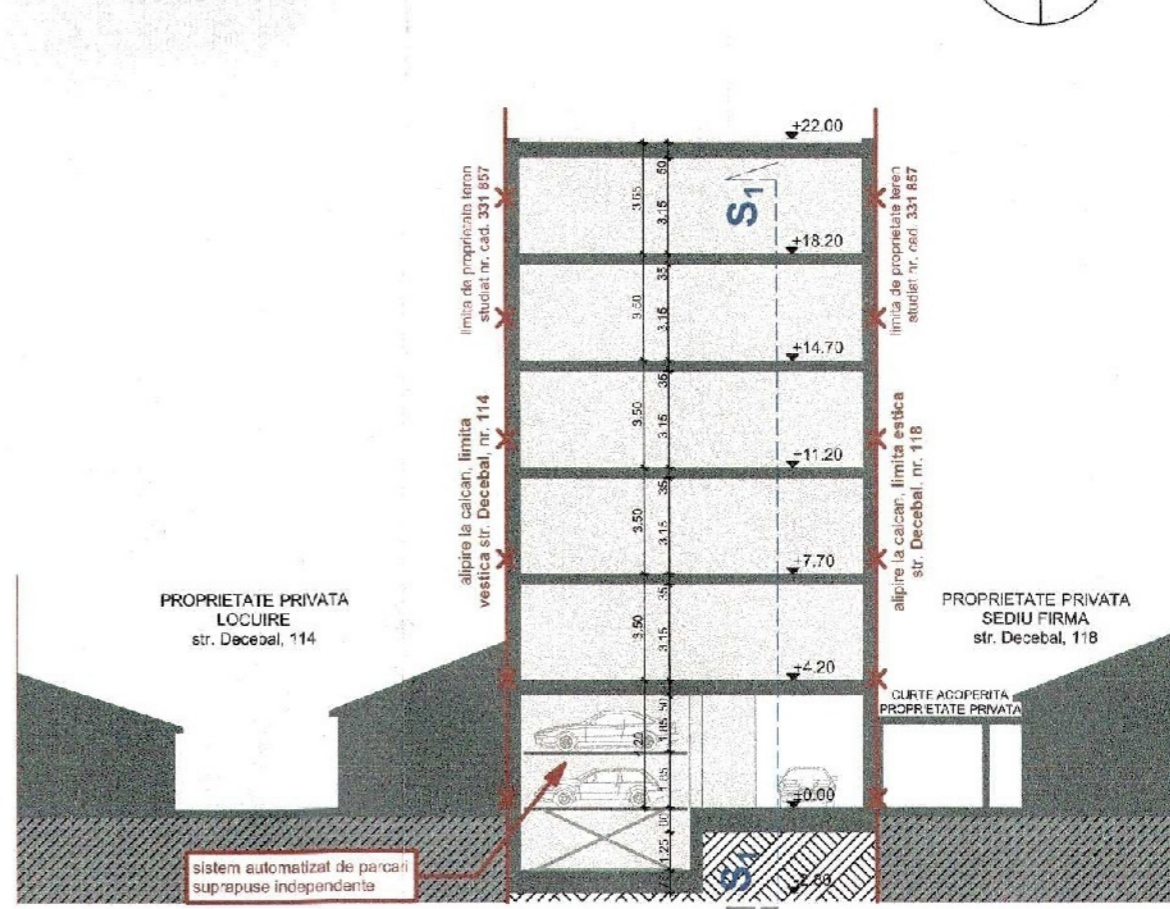


BILANT TERITORIAL STEREN = 464 mp nr. cad: 274 771

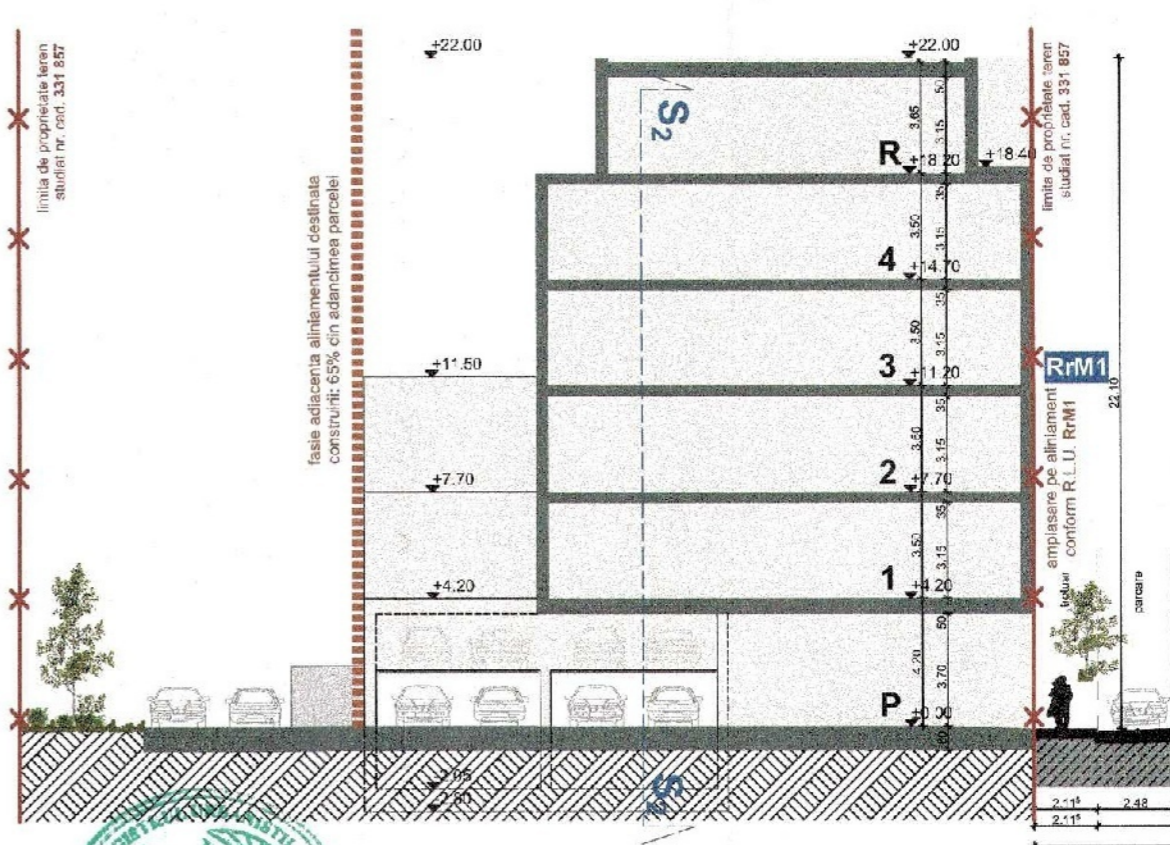
	EXISTENT		PROPUS	
Suprafata teren	464 mp	100%	464 mp	100%
Suprafata construita	156 mp	33.62%	231.55 mp	49.90%
Suprafata construita desfasurata	156 mp		1 162.50 mp	
Suprafata circulatii auto/pietonale			116.45 mp	25.10%
Suprafata spatii verzi pe sol natural			116.00 mp	25.00%
Inaltime maxima			22.00 m	
Inaltime la comisa			18.50 m	
Regim de inaltime		P, S+P		P+4+R
Numar parcuri				10
POT maxim (conform PUG)	50%		POT propus	49.90%
CUT maxim (conform PUG)	2.60		CUT propus	2.50

LEGENDA

- Limita UTR
- Limita de proprietate amplasament
- Limita de proprietate parcele vecine
- Fond construit existent
- Circulatii pietonale existente, str. Decebal
- Circulatii auto existente, str. Decebal
- Zona constructibila
- Cladiri existente propuse spre desfiintare
- Imobil propus P+4+R
- Spatiu depozitare deseuri
- Parcuri aferente spatiu comercial
- Circulatii auto/pietonale propuse
- Spatii verzi propuse
- Acces pietonal birouri
- Acces pietonal functiuni de interes public
- Acces auto



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER
 Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 116, jud. Cluj
 Beneficiar: CIUREA MIHAI-CONSTANTIN
 Extras C.F. nr. 274771
 teren : STEREN = 464 mp nr. cad: 274771
 constructie C1 - nr. cad: 274771-C1 - locuinta S+P
 constructie C2 - nr. cad: 274771-C2 - locuinta P
 UTR: RrM1
 P.O.T. max = 50 %
 C.U.T. max = 2.6 ADCV/ mp. teren
 Regim de inaltime existent: S+P, P
 S CONSTRUITA EXISTENTA = 156 mp
 S CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA = 156 mp
 P.O.T. existent = 33.62 %
 C.U.T. existent = 0.33 ADCV/ mp. teren
 S CONSTRUITA PROPUISA = 231.55 mp (50.00%)
 S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUISA = 1 162.50 mp (2.50 ADCV/ mp. teren)
 S SPATII VERZI PE SOL NATURAL PROPUISA = 116.00 mp (25.00%)
 Regim de inaltime propus: P+4+R
 H domnisiu suprasol = 18.50 m
 H maxim propus = 22.00 m
 P.O.T. propus = 49.90 %
 C.U.T. propus = 2.50 ADCV/ mp. teren
 Nr. spatii comer/servicii PROPUSE = 1 (S.u. vanzare = 14.14 mp)
 Nr. spatii birou PROPUSE = 1 (S.u. birouri = 635.66 mp)



Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESSARE = 10
 Nr. locuri de parcare auto NECESSARE COMERT/SERVICII = 2 (1 loc/35 mp S.u. vanzare)
 Nr. locuri de parcare auto NECESSARE BIROURI = 8 (1 loc/80 mp S.u. birouri)
 Nr. locuri de parcare auto PROPUSE IN SPATII SPECIALIZATE = 8
 Nr. locuri de parcare auto PROPUSE PE SOL = 2
 S CONSTRUITA PARTER = 164.00 mp H_{total} = 4.20m
 S CONSTRUITA ETAJ 1-2 = 231.60 mp H_{total} = 3.50m
 S CONSTRUITA ETAJ 3-4 = 194.50 mp H_{total} = 3.50m
 S CONSTRUITA ETAJ 5 RETR/AS = 146.30 mp H_{total} = 3.50m
 S1. Profil transversal str. Decebal sc. 1:200
 strada cu 2 benzi de circulatie auto o latime a carosabilului de 7.00 m, marje ale carosabilului de 1.00 m pe fiecare parte si o latime variabila a trotuarului

Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588110.262	392615.077	11.678
2	588119.409	392622.337	16.814
3	588108.502	392635.134	4.678
4	588105.159	392638.407	1.448
5	588104.222	392639.511	10.672
6	588097.329	392647.658	4.128
7	588094.178	392644.991	5.515
8	588089.793	392641.647	8.275
9	588083.265	392636.562	1.471
10	588084.108	392635.357	8.207
11	588089.356	392629.047	5.795
12	588094.048	392632.448	23.762

S(1)=464mp P=102.443m

Mihai Konradi
 Digitally signed by Mihai Konradi
 Date: 2021.01.05 11:58:20 +02'00'

BRUSTUR CORNELIA
 Digitally signed by BRUSTUR CORNELIA
 Date: 2021.01.05 08:45:27 +02'00'

Intocmit: S.C. MELNY S.R.L.
 Aut. serie RO-B-J nr.12
 Brustur Cornelia
 Aut serie RO-CJ-F nr.0

Colectivul: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER
 Amplasament: Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 116, jud. Cluj
 Beneficiar: CIUREA MIHAI-CONSTANTIN
 Domiciliu: Mun. Cluj-Napoca, Str. Heltai Gaspar, nr. 66, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL: S.C. BRUTA PLAN S.R.L.
 arh. Tudor BRUMA
 arh. Tudor BRUMA

PROIECTANT SPECIALITATE: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.-D
 arh. Cristian Banut

Faza: P.U.D.

Denumire plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
 Planșa nr. 2

Data: aprilie 2020
 Scara: 1:250
 Format: 594 x 420 mm
 Nr. proiect: 01/2019

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte (birouri și spații comerciale la parter) P+4E+R
str. Decebal nr. 116
Nr. 584808/26.11.2020
(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. 64 (Simona Cipcigan)
- Inițiatori : CIUREA MIHAI-CONSTANTIN și CIUREA MIRCEA-VIOREL
- Proiectant : S.C. BRUTA PLAN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu
Documentul de planificare nr. 220085/05.05.2020

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 funcțiuni mixte
(birouri și spații comerciale la parter) P+4E+R – str. Decebal nr. 116

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

- Certificat de urbanism nr. 4423/24.10.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 305/29.10.2020

**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.
220085/05.05.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data
de 06.05.2020

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:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în
format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.07.2020

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

din 27.04.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.07.2020 - ora. 13:30

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.07.2020 - ora. 13:30

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 :

- Trifan Ioan –
- Baksa Georgeta -
- Varga Tiberiu – s
- Giurca Cristian –
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Tudor Brumă.

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,

Șef Birou,

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Daniel Pop

Andreea Mureșan

Simona Cipcigan

J