

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+2E+R, str. Moldovei nr. 2 (fostă str. Zefirului)**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+2E+R, str. Moldovei nr. 2 (fostă str. Zefirului) - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 721444/1/28.12.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 721523 din 28.12.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+2E+R, str. Moldovei nr. 2 (fostă str. Zefirului), beneficiar: BUT GHEORGHE-TIBERIU;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 177/15.11.2021, Avizul C.Z.M.I. nr. 501/Z/3.06.2021, 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 Detaliu - Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+2E+R, str. Moldovei nr. 2 (fostă str. Zefirului), beneficiar: BUT GHEORGHE-TIBERIU, pe o parcelă proprietate privată.

Prin P.U.D se reglementează specific imobilul înscris în C.F. nr. 337380, cu nr. topo. 11173/2, în vederea construirii unui imobil mixt (locuire cu spațiu comercial la parter), cu regim de înălțime S+P+2E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limita laterală vestică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 16,4 m. de la str. Moldovei;
- *retragerea față de limita laterală estică:* 4,50 m pentru clădire, pe limita de proprietate - platforma auto (lift auto), cu Hmax.= 2,8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 6,4 m pentru clădire, pe limita de proprietate - platforma auto (lift auto) cu Hmax.= 2,8 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Moldovei;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și pentru biciclete, amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarul 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,  
**Dr. Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează,  
Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Kicsa**



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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **But Gheorghe-Tiberiu** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 434000/433/26.07.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 177 AVIZ din 15.11.2021

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Moldovei f.n**

generat de imobilul cu nr. topo 11173/2 înscris în CF nr. 337380

Inițiator: **But Gheorghe-Tiberiu**

Proiectant: **S.C. SCRIPCARIU** birou de arhitectură S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. **Sorin S. Scripcariu**

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 338 mp în acte (313 mp măsurată), situată pe frontul nordic al străzii Moldovei, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și nordică.

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

***UTR ZCP\_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.***

-*funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

-*regim de construire*: închis;

-*înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3; (c) se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim = 1,8 ADC/mp

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

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70%, CUT max = 2,2 ADC/mp

    pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%, CUT max = 3,0 ADC/mp

-*retragere față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

-*retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară*: 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, identificate ca atare prin studiul istoric.

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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. 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 conformate 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



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

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

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.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

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

Prin PUD se reglementează specific imobilul înscris în CF nr. 337380, nr. topo 11173/2, în vederea construirii unui imobil mixt ( locuire și spațiu comercial la parter) cu regim de înălțime S+P+2E+R.

- *amplasarea față de limita laterală vestică:* pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 16,4m de la str. Moldovei
- *retragerea față de limita laterală estică:* 4,50 m pentru clădire , pe limita de proprietate- platforma auto ( lift auto), cu Hmax 2,8m;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 6,4 m pentru clădire, pe limita de proprietate - platforma auto (lift auto) cu Hmax 2,8m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Moldovei;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo):* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și pentru biciclete amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexe 2 din Regulament;
- *echiparea tehnică-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma analizării documentației în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.10.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.  
*La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.*

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. 967 din 29.03.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

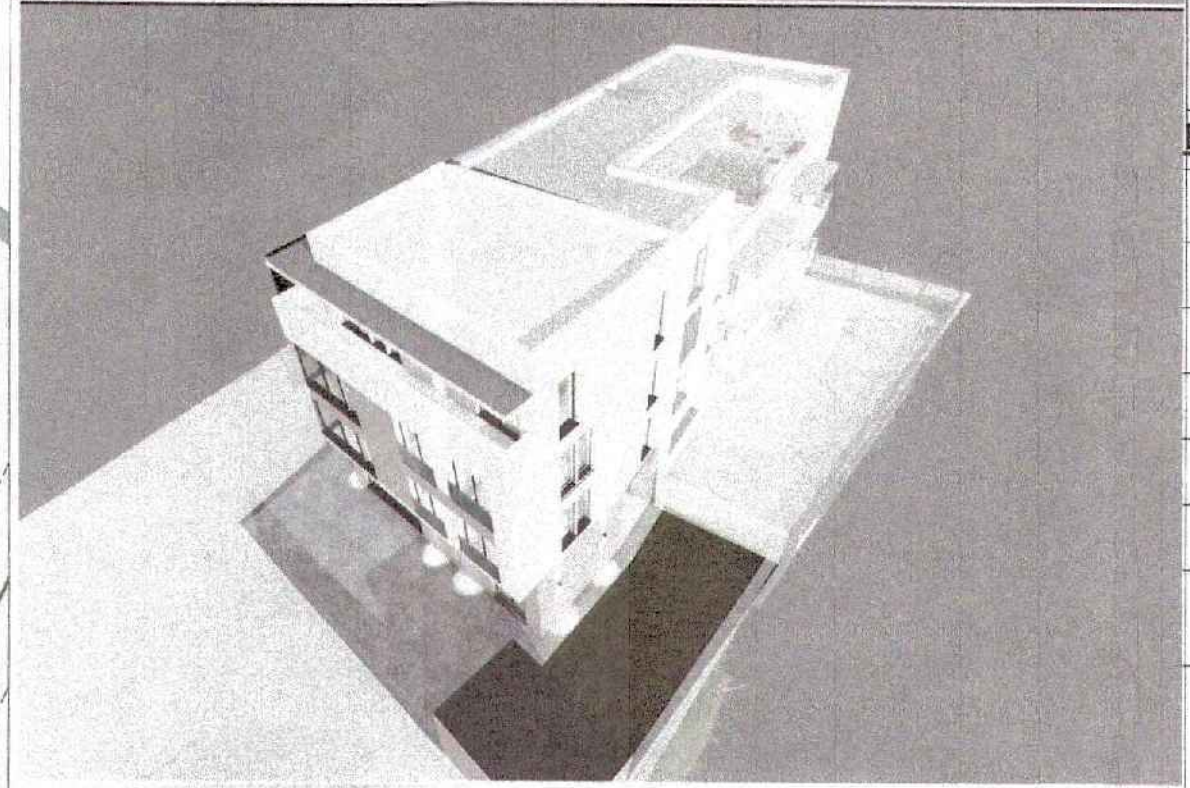
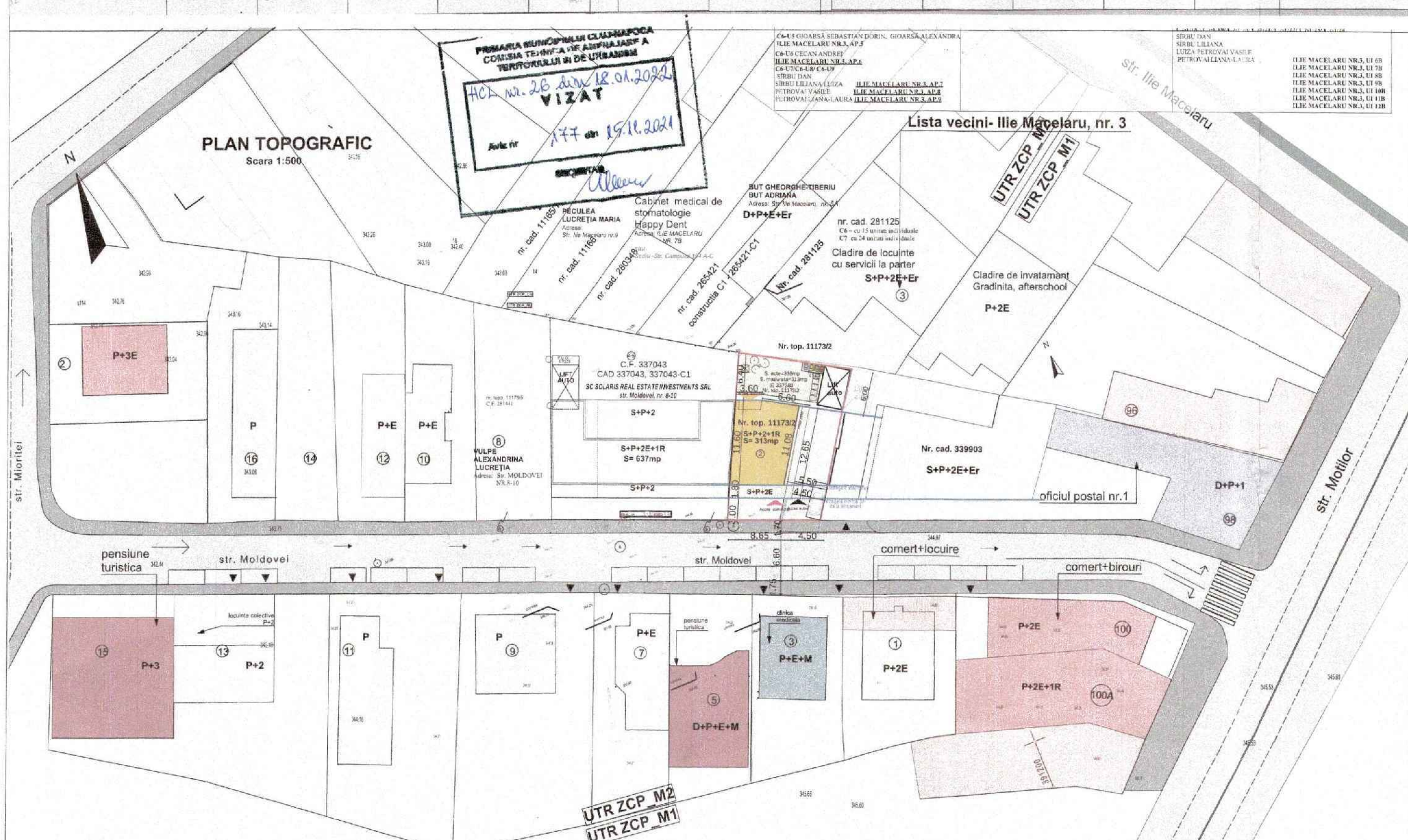
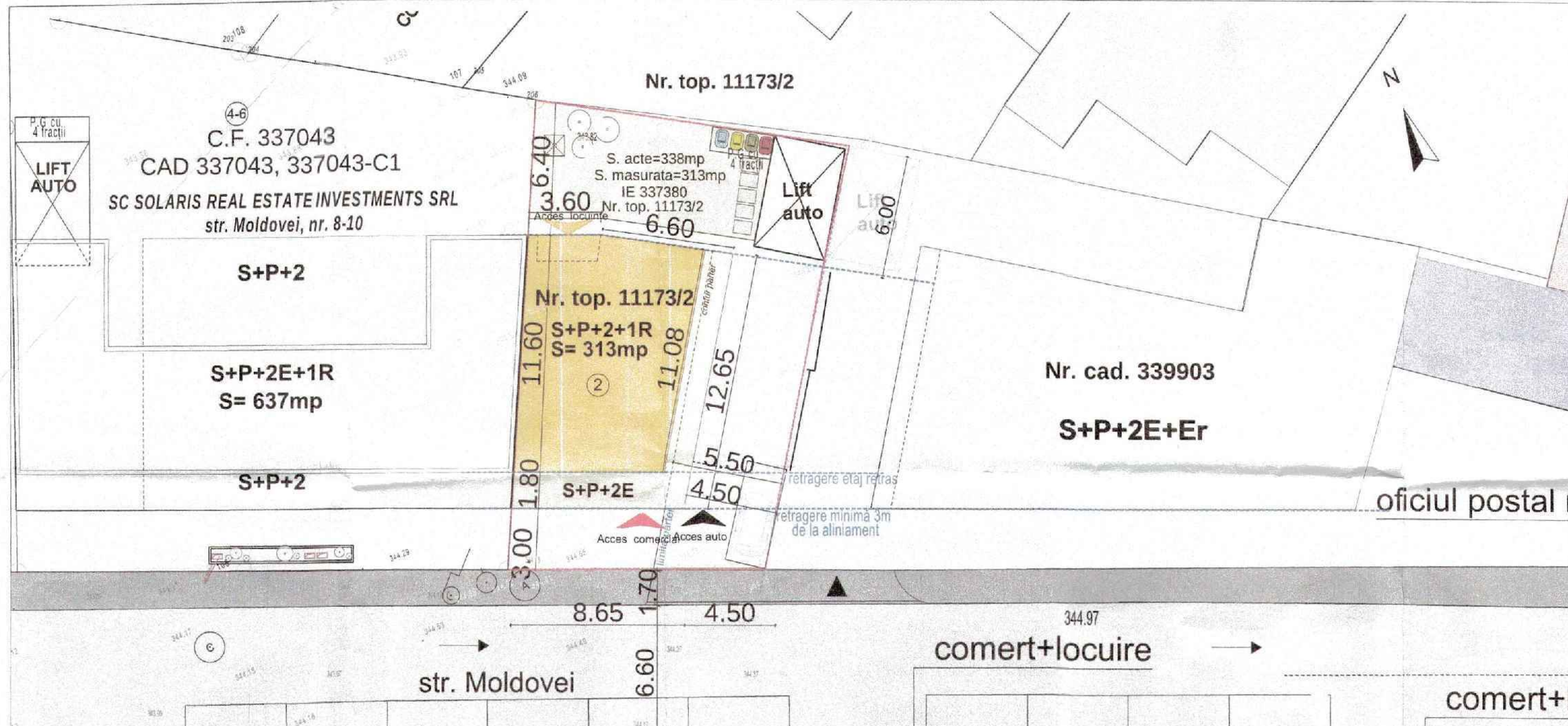


Șef birou arh. Andreă Mureșan

Red. Șex. arh. Coțofan Carmen

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5583848 din 24.11.2021  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.11.2021





**VOLUMETRIE PROPUȘĂ**

**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Pct.	E (m)	N (m)
301	391182.273	586014.581
302	391182.333	586014.544
303	391195.817	586006.570
304	391195.563	586006.184
305	391192.209	586001.499
306	391191.422	586000.206
307	391189.701	585997.379
308	391186.892	585993.179
309	391184.005	585989.140
310	391172.130	585993.976

Suprafata masurata = 313 mp  
Suprafata din act = 338 mp

**Mihai Konradi**  
Digitally signed  
by Mihai Konradi  
Date: 2021.04.28  
10:07:59 +03'00'

**BENEFICIAR:** BUT GHEORGHE-TIBERIU  
GARBEA DRAGOS

**Comiza Gheorghe**  
O = TOPONET S.R.L.  
ANCIPI, Clasa III, RO-B-J, 1758/2020  
09/04/2021 10:00:48 UTC+02

**INDICI URBANISTICI**

Steren= 313 mp masurata  
POTmax comert= 60% POT propus = 45.50%  
POTmax locuire=50% POT loc. propus= 39.25%  
CUT max= 1.8 CUT propus = 1.44  
Sv min= 20% Sv prop. pe sol natural= 20.00%

**Regim de inaltime:**  
S+P+2+1R  
hatic= 12.00m  
hmax= 14.05m

**Organizare functionala:**  
Subsol: parcaji auto, adapost civil,  
Parter: spatiu comercial  
Etaj1/2: 2 apartamente/ nivel  
Etaj.r : 1apartamente

**BILANT TERITORIAL**

nr.crt	Utilizarea terenului	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%P	MP	%P
1	Construcție propusă parter	-	-	129.57	41.39
2	Construcție existentă	-	-	-	-
3	Circulație auto	-	-	96.47	30.82
4	Circulație pietonale	-	-	24.35	7.79
5	Suprafața verde	313	100	62.61	20
<b>TOTAL</b>		<b>313</b>	<b>100</b>	<b>313</b>	<b>100</b>

**L.S**

Stampa: ROMANIA, Municipiul Cluj-Napoca, Serviciul Urbanism, Cluj-Napoca

Stampa: SCRIPCARIU S.R.L. Cluj-Napoca

Stampa: SCRIPCARIU S.R.L. Cluj-Napoca

**SCRIPCARIU** arhitectură & design  
S.C. SCRIPCARIU ARHITECTURĂ ȘI DESIGN S.R.L.  
ARH. SORIN SCRIPCARIU

calcea Motilor 100A  
tel. +40 3264 56261  
C.I.U. 46538340

403370 Cluj-Napoca  
office@scripcariu-be.ro  
112 / 402 / 2019

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI LUCRĂRI DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, REFACTORARE ÎMPREJURI TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Municipiul Cluj-Napoca, str. Moldovei, nr. 2

**BUT GHEORGHE-TIBERIU**

17/2021

Planșă reglementări urbanistice

A. 04



P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R  
str. Moldovei nr. 2  
Nr. 668215/26.11.2021  
(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)
- **Inițiator** : BUT GHEORGHE-TIBERIU
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 434000/26.07.2021

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 funcțiune mixtă S+P+2E+R – str. Moldovei nr. 2**

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

- **Certificat de urbanism nr. 967/29.03.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 177/15.11.2021**

**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. 434000/26.07.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data 20.08.2021

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementării urbanistice

*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 19.10.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 22.07.2021

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.10.2021 - ora 14

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 afișarea 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 în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.10.2021 - ora 14

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 :

- Sîrbu Liliana Luiza și Sîrbu Dan –
- Petrovai Liana Laura și Petrovai Vasile –
- Ciurescu Codruța Elena –
- Atomei Cătălin Doru și Atomei Loreta Cristina -
- Gioarsă Sebastian Dorin și Gioarsă Alexandra –
- Cenan Andrei – str
- Pop Călin Florin –
- Abrudean Gabriela Corina – str
- Abrudan Ioan și Abrudan Maria –
- S.C. MAN PRESIDENT S.R.L. – Calea Clujului nr. 111, Blaj, jud. Alba
- S.C. SOLARIS REAL ESTATE S.R.L. – str. Henri Barbusse nr. 19, et. 3

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 19.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Sorin Scripcariu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

## **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.

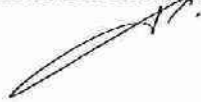
Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

