

31/7.10.2022

HOTĂRÂRE

1-13 nr. privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80 – proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 758464/1/23.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de/ inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 758533/433/23.09.2022 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80, beneficiari: Mihai Gavriș și Cristiana-Nadia Gavriș;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 174 din 2.08.2022, 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 funcțiune mixtă, S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80, beneficiari: Mihai Gavriș și Cristiana-Nadia Gavriș, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 262685.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe str. Constantin Brâncuși nr. 80, respectiv desființarea fondului construit existent (*corp C1 – nr. cad. 262685-C1, corp C2 – nr. cad. 262685-C2*) și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț), cu regim de înălțime S+P+5E+R, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea clădirii*: în aliniament, în front continuu închis, pe limitele de proprietate laterale;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 30 m;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și la subsol în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Constantin Brâncuși va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Constantin Brâncuși și va fi transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției construcției propuse.

În conformitate cu prevederile avizului Siguranța circulației nr. 683402 din 08.12.2021 anterior recepției construcției va fi amenajat noul acces auto prin firmă specializată de drumuri fără modificarea cotei trotuarului existent.

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, sunt prevăzuți un număr de min. 5 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet (conform Planșei „A3 – Plan reglementări urbanistice”).

La faza de D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisa de estetica 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 Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

**REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă,  
S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80**

Prin cererea nr. 687540/433 din 16.08.2022 Mihai Gavriș și Cristiana-Nadia Gavriș solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 892 mp din acte (919 mp măsurată), este situată pe frontul sud-vestic al străzii Constantin Brâncuși, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea sud-estică, nord-vestică și sud-vestică.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. RrM1 – *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis*. Conform Condițiilor Primare din R.L.U. aferent U.T.R. RrM1: „*În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării/rodocarea gradului de finisare urbană. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban*”. Astfel, ținând cont de caracteristicile amplasamentului și natura investiției prin C.U. nr. 1896 din 17.06.2021 s-a solicitat elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

Prin P.U.D. se propune construirea unei imobil cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime S+P+5E+R, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 758464/1/23.09.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;  
Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 687540 din 16.08.2022 Mihai Gavriș și Cristiana–Nadia Gavriș solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L. la comanda beneficiarilor: Mihai Gavriș și Cristiana–Nadia Gavriș pentru construirea unui imobil mixt, cu regim de înălțime S+P+5E+R, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 262685.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 892 mp din acte (919 mp măsurată), este situată pe frontul sud-vestic al străzii Constantin Brâncuși, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea sud-estică, nord-vestică și sud-vestică. Strada Constantin Brâncuși, din care se face accesul pe parcelă, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1206, nr. cad. 342954. Accesul auto și pietonal existent pe parcelă nu se modifică prin prezentul P.U.D.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. în U.T.R. RrM1 – *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis*. Conform Condițiilor Primare din R.L.U. aferent U.T.R. RrM1: „În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării/rodocarea gradului de finisare urbană. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban”. Astfel, ținând cont de caracteristicile amplasamentului și natura investiției prin C.U. nr. 1896 din 17.06.2021 s-a solicitat elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei de pe str. Constantin Brâncuși nr. 80, cu nr. cad. 262685, respectiv desființarea fondului construit existent (*corp C1 – nr. cad. 262685-C1, corp C2 – nr. cad. 262685-C2*) și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț), cu regim de înălțime S+P+5E+R, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea clădirii*: în aliniament, în front continuu închis, pe limitele de proprietate laterale;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 30 m;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și la subsol în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Pentru documentația P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80 s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 174 din 2.08.2022 și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 683402/446/8.12.2021.

Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin Avizul Arhitectului Șef 174 din 2.08.2022 respectiv pe spațiul verde organizat pe sol natural, sunt prevăzuți un număr de 5 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet (conform Planșei „A3 – Plan reglementări urbanistice”).

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Constantin Brâncuși va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Constantin Brâncuși și va fi transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției construcției propuse.

În conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 683402 din 08.12.2021 anterior recepției construcției va fi amenajat noul acces auto prin firmă specializată de drumuri fără modificarea cotei trotuarului existent.

*La faza de D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisa de estetica urbană.*

*Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.*

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns la obiecțiunile acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, 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. 1896 din 17.06.2021, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

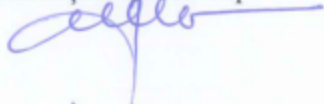
Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă, S+P+5E+R, amenajări incintă, str. Constantin Brâncuși nr. 80 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou, Andreea Mureșan




Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. 1 ex. Consilier Cristina Bartha



**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus



23.09.2022



# TRAMS FORM /



Ministerul Urbanismului și Construcțiilor  
 Direcția Națională de Urbanism  
 Strada Șosei 100 nr. 100  
 București, România

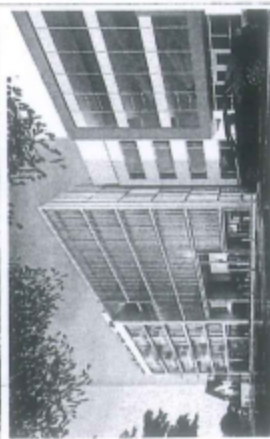
Proiectant: **Atelierul de Urbanism și Construcții**  
 Adresa: Șosea 100 nr. 100, București

Beneficiar: **Mihai Gavry**

Proiect: **PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN MEDIUL ÎMEDIU**

Scara: **1:500**

Proiectat în: **2024**



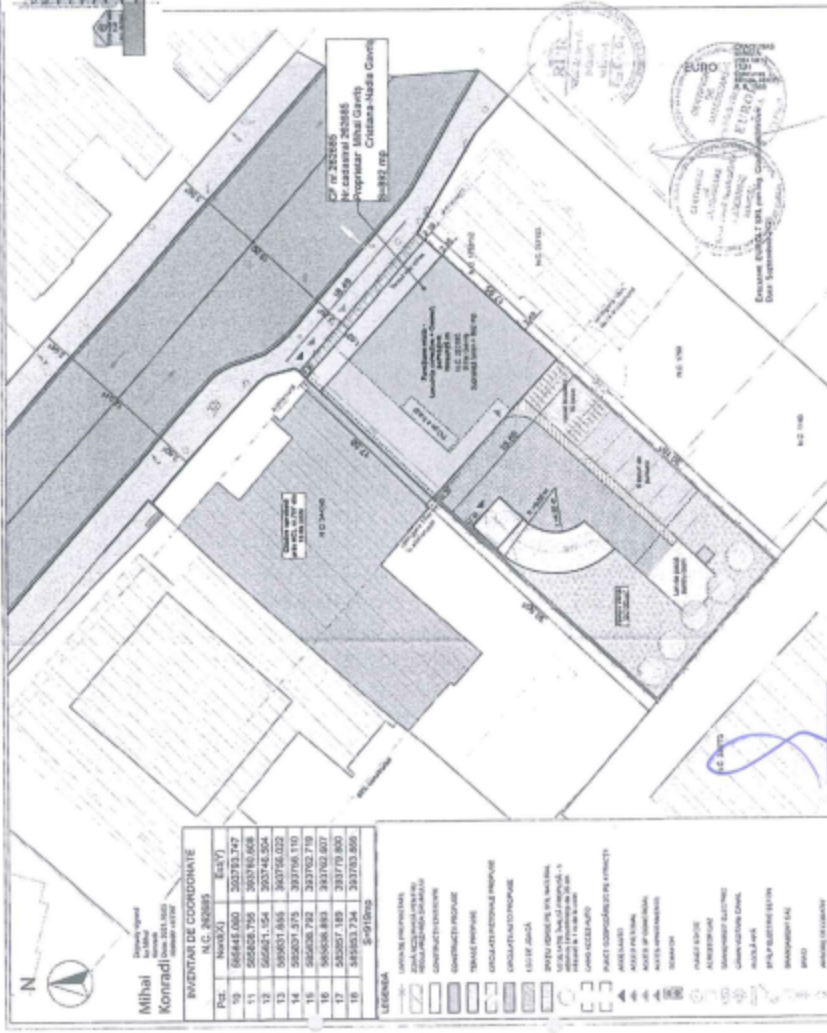
**REZUMATUL DATELOR DE ÎNCADRARE ÎN MEDIUL ÎMEDIU**

Tipul zonei	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Destinația
Zone rezidențiale	15000	Locuințe
Zone comerciale	5000	Activități comerciale
Zone industriale	2000	Activități industriale
Zone verzi	1000	Parcuri și spații verzi

### BREVIAR DE CALCUL AL ÎNCADRĂRII ÎN MEDIUL ÎMEDIU

Tipul zonei	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Destinația
Zone rezidențiale	15000	Locuințe
Zone comerciale	5000	Activități comerciale
Zone industriale	2000	Activități industriale
Zone verzi	1000	Parcuri și spații verzi

Tipul zonei	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Destinația
Zone rezidențiale	15000	Locuințe
Zone comerciale	5000	Activități comerciale
Zone industriale	2000	Activități industriale
Zone verzi	1000	Parcuri și spații verzi



Proiectant: **Atelierul de Urbanism și Construcții**  
 Adresa: Șosea 100 nr. 100, București

Beneficiar: **Mihai Gavry**

Proiect: **PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN MEDIUL ÎMEDIU**

Scara: **1:500**

Proiectat în: **2024**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**

Proiectat de: **Atelierul de Urbanism și Construcții**



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de **Mihai Gavriș** cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **716324/433/2021**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 174 ... din 208 2022

pentru P.U.D. - **Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+5E+R, amenajări incintă str. Constantin Brâncuși nr. 80**

generat de imobilul cu nr. cad. 262685

Inițiator: Mihai Gavriș

Proiectant: S.C. Trans Form S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad-Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 892 mp (din acte) (919 mp măsurată), situată pe frontul sud-vestic al străzii Constantin Brâncuși, delimitată de parcele cu fond construit în partea sud-estică, nord-vestică și sud-vestică.

**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/ regim de construire* : caracterul propus - Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

*-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 (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și 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 (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

*-indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% 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%. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

trecută în proprietate publică. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,6. Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 3,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 4,0. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

*-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. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

*-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. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială 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 4,5 m. În cazul parcelelor 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 parcelelor 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 cornișă 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. 262685, respectiv desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuire, comerț) S+P+5E+R precum și amenajarea incintei;

### Documentația reglementează:

- *amplasarea clădirii: în aliniament, în front continuu închis, pe limitele de proprietate laterale;*
- *retragerea față de limita posterioară: min. 30 m;*
- *staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și la subsol în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;*
- *echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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](http://www.primariaclujnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Constantin Brâncuși va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Constantin Brâncuși și va fi transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției construcției propuse.

În conformitate cu prevederile avizului Siguranța circulației nr. 683402 din 08.12.2021 anterior recepției construcției se va amenaja noul acces auto prin firmă specializată de drumuri fără modificarea cotei trotuarului existent.

*La faza de DTAC documentatia va fi supusă avizării în Comisa de estetica urbana .*

Pe spațiul verde organizat pe sol natural, vor fi plantați un număr minim de 5 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

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. 1896 din 17.06.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier Cristina Bartha



**P.U.D. - Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+5E+R, amenajări incintă**  
**str. Constantin Brâncuși nr. 80**  
Nr. 687540/16.08.2022  
(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** : GAVRIȘ MIHAI și GAVRIȘ CRISTIANA-NADIA
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 716324/23.12.2021

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+5E+R, amenajări incintă – str. Constantin Brâncuși nr. 80

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

- **Certificat de urbanism nr. 1896/17.06.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 174/02.08.2022**

#### **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. 716324/23.12.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 12.01.2022

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări 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 16.05.2022

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 21.12.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.05.2022 - 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 dezbaterea care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.05.2022 - ora 15

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 :

- Oprean Voicu și Oprean Delia Alina –
- UCSM Group România – str. Constantin Brâncuși nr. 78-78A
- Buzdugan Mariana –
- Ladiu Ioan și Ladiu Rodica –
- Szell Levente, Szell Zsuzsa, Szell Alexandru și Szell Ildiko –
  
- Scerbac Dan și Scerbac Reghina –
- Munteanu Genoveva -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.05.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Paula Tritean  
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 237903/09.02.2022, dl. Szell Alexandru cu domiciliul în str. Vasile Lupu nr. 63, comunică următoarele obiecțiuni :

*Ymotiulul care urmează să fie construit să respecte  
distanța de limita de proprietate de H/a  
de altfel condiție pe care la rândul nostru  
am respectat!*

Cu mulțumiri,

Data: 9.02.2022

Notă:

Semnătura: 

Prin adresele cu nr. 426198/04.04.2022, 426371/04.04.2022 și 427404/04.04.2022, d-na. Munteanu Genoveva cu domiciliul în str. Axente Sever nr. 11, comunică următoarele obiecțiuni :



Vă comunicăm următoarele observații, obiecțiuni:

Consider că înțelegerea acestui lucru e mult prea  
mare pentru o bonă muncitoare, nu se  
decepe cu încredere în jurul de acord  
de ocaz J.U.A

Încheiat de:

*[Signature]*

Prin adresa cu nr. 427363/04.04.2022 și 440473/11.04.2022, d-na. Munteanu Geneveva cu domiciliul în \_\_\_\_\_, comunică următoarele obiecțiuni:

Subsemnata GENEVEVA MUNTEANU, domiciliată  
în CAUȘ, MUNICIPIUL CAUȘ, COD POSTAL 600204  
STR. AVONTE SIVA NR 11, TEL 0740 020 676  
e-mail geneveva1953@yahoo.com în calitate  
de proprietar

STR. AVONTE SIVA NR 11  
NR 80

Am mai furnizat o fotografie care  
a fost înregistrată.

Am observat recent, întârziat în timp  
că am dezvoltat curtea, grădina și a  
cării proiectului unei încălziri folosite  
și scutirea mea e mare și nu îmi  
dăno rezidențială, este permanent  
înconstruit cu țigle roșii și în 2015  
mă gândeam la o acțiune în instanță. Nu doar  
în instanță ci și ca să cadă încredințarea în  
grădini. În plus ca să. Dacă nu remediaz  
problema, voi ajunge în instanță. Niciun  
dumneavoastră nu pot fi prinși așa ceva. Vă rog să  
contactați de urgență!

april 8 2022

Geneveva  
*[Signature]*

**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;

Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Szell Alexandru cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 237903/09.02.2022, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L., precizează următoarele :

Planul urbanistic de detaliu supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, în UTR RrM1 " Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis".

Conform Secțiunii 3 Cap. 6 din Regulamentul aferent UTR:

*" În cazul parcelelor 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."*

Construcția propusă, față de limita comună de proprietate – limita posterioară pentru parcela de la Brâncuși 80, este amplasată la 30,16 metri, construcția având înălțimea de 25 de metri.

Prin urmare distanța față de limita comuna de proprietate este mai mare decât înălțimea construcției propuse, mult peste limita prevăzută de regulament și de sollicitarea dumneavoastră.

Cu stimă,  
TRANS FORM S.R.L.  
adm. Vlad Negru



Digitally signed by  
Vlad-Andrei Negru  
Reason: RUR  
Specialist cu drept de  
semnătură exigențe  
DZ0 E F6 G6  
Date: 2022.02.17  
12:11:32 +02'00'

Ca răspuns la obiecțiunile d-nei. Munteanu Genoveva cu domiciliul în \_\_\_\_\_ cu nr. 426198/04.04.2022, 426371/04.04.2022, 427404/04.04.2022, 427363/04.04.2022 și 440473/11.04.2022, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L., precizează următoarele :

Raportat la încadrarea construcției în UTR RrM1, așa cum rezultă și din Certificatul de urbanism, clădirile vor respecta alinierea la cornișă de 22 m, și o înălțime totală maximă de 25 m.

*"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+S+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;"*

Proiectul propus nu derogă în nici un fel de la indicatorii urbanistici stabiliți prin PUG, preluând întocmai respectivele reglementări cu caracter obligatoriu. Clădirea propusă respectă înălțimea impusă prin Regulamentul Local de Urbanism și prin Certificatul de Urbanism nr. 1896 din 17.06.2021 - înălțimea maximă la cornișă de 22 m și înălțimea maximă totală a etajului retras de 25 m.

Considerăm că aplicarea întocmai a regulamentului de urbanism, cu privire la înălțimea clădirii, nu poate să afecteze zona mixtă în care aceasta se regăsește.

Cu stimă,  
TRANS FORM S.R.L.  
adm. Vlad Negru



Digitally signed by  
Vlad-Andrei Negru  
Reason: RUR Specialist  
cu drept de semnătură  
exigențe DZ0 E F6 G6  
Date: 2022.04.27  
17:38:59 +03'00'



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.

Prin notificările cu nr. 244588/433/11.02.2022, 428143/433/04.04.2022 și 442358/433/11.04.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 324169/17.02.2022 și 474587/28.04.2022, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 332879/433/22.02.2022 și 482179/433/02.05.2022

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**