

1-11 pag.

13/12.09.2024

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E,  
str. Siretului nr. 2-4**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, str. Siretului nr. 2-4 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 676751/1/5.09.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 676774/433/5.09.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, str. Siretului nr. 2-4, beneficiari: Drăgan Mircea și Drăgan Iuliana Angela;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 153 din 7.06.2024 și Avizul nr. 209 din 4.09.2024, 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 mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, str. Siretului nr. 2-4, beneficiari: Drăgan Mircea și Drăgan Iuliana Angela, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 278695.

Documentația reglementează: Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 278695, pe care există fond construit (C1 și C2) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), cu regim de înălțime (1-2)S+P+6E, dispus în front continuu închis la strada Aurel Vlaicu și strada Siretului.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* regim de înălțime variabil, de la (1-2)S+P+3E la (1-2)S+P+6E;
- *accesul auto și pietonal:* accesul auto în incintă se realizează din str. Siretului, prin gang, iar accesul pietonal din strada Siretului și strada Aurel Vlaicu;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* locuri de parcare auto amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Siretului, conform planșei A.03- Reglementări urbanistice, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul „drum”, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției propuse (conform propunerii din planșa A.06 -Plan proprietate asupra terenurilor).*

*Spațiul verde pe sol natural va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. Se va planta cel puțin un arbore cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.*

*Având în vedere amplasamentul imobilului (parcelă de colț, adiacentă unei artere principale de circulație, 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 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,  
Jr. **Oláh Emese**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. **Aurora Roșca**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2024  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_\_ voturi)

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E,**  
**str. Siretului nr. 2-4**

Prin cererea nr. 575382/433/9.07.2024, Drăgan Mircea și Drăgan Iuliana Angela solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului urbanistic de detaliu - Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, str. Siretului nr. 2-4.

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., arh. Sonia Nicula, la comanda beneficiarilor Drăgan Mircea și Drăgan Iuliana Angela, pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 278695.

Parcela care face obiectul Planului urbanistic de detaliu, în suprafață de 732 mp, este delimitată de str. Aurel Vlaicu în partea de nord, str. Siretului în partea de est și de parcele cu fond construit în partea vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad.278695-C1, nr. cad. 278695-C2) propus spre desființare. Se propune construirea unui imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), cu regim de înălțime (1-2)S+P+6E.

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.

Prin Planul urbanistic de detaliu se studiază parcela cu nr. cad. 278695, 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 Planului urbanistic de detaliu - Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, str. Siretului nr. 2-4.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E,  
str. Siretului nr. 2-4**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 676751/1/5.09.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, str. Siretului nr. 2-4;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 575382/433/9.07.2024, Drăgan Mircea și Drăgan Iuliana Angela solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, str. Siretului nr. 2-4;

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., arh. Sonia Nicula, la comanda beneficiarilor Drăgan Mircea și Drăgan Iuliana Angela, pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 278695.

Parcela care face obiectul Planului urbanistic de detaliu, în suprafață de 732 mp, este delimitată de str. Aurel Vlaicu în partea de nord, str. Siretului în partea de est și de parcele cu fond construit în partea vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad.278695-C1, nr. cad. 278695-C2) propus spre desființare. Se propune construirea unui imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), cu regim de înălțime (1-2)S+P+6E. Accesul pe parcelă se realizează din strada Siretului, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1019 și str. Aurel Vlaicu, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 242.

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, iar construcția propusă respectă prevederile R.L.U. pentru U.T.R. RrM1.

Prin Planul urbanistic de detaliu se studiază parcela cu nr. cad. 278695, pe care se propune construirea unui imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), cu regim de înălțime (1-2)S+P+6E, 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 reglementează: Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 278695, pe care există fond construit (C1 și C2) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), cu regim de înălțime (1-2)S+P+6E, dispus în front continuu închis la strada Aurel Vlaicu și strada Siretului.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate;

- conformarea arhitectural-volumetrică: regim de înălțime variabil, de la (1-2)S+P+3E la (1-2)S+P+6E;

- *accesul auto și pietonal:* accesul auto în incintă se realizează din str. Siretului, prin gang, iar accesul pietonal din strada Siretului și strada Aurel Vlaicu;

- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* locuri de parcare auto amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Siretului, conform planșei A.03- Reglementări urbanistice, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul „drum”, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției propuse (conform propunerii din planșa A.06 -Plan proprietate asupra terenurilor).*



*Spațiul verde pe sol natural va cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. Se va planta cel puțin un arbore cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.*

*Având în vedere amplasamentul imobilului (parcelă de colț, adiacentă unei artere principale de circulație, 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 beneficiarul acesteia.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 153 din 7.06.2024 și Avizul nr. 209 din 4.09.2024.

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.

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. 3226 din 20.12.2022, 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 mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Morărescu


red.lex consilier Diana Mădălina Șoș

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

05.09.2024





**TEREN STUDIAT**  
 PROPRIETATE PRIVATA: S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.  
 C.F. NR. 278655, NR. CAD. 278655  
 S. teren: 22.50 mp

**TEREN STUDIAT**  
 PROPRIETATE PRIVATA: S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.  
 C.F. NR. 278655, NR. CAD. 278655  
 S. teren: 22.50 mp

**TEREN STUDIAT**  
 PROPRIETATE PRIVATA: S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.  
 C.F. NR. 278655, NR. CAD. 278655  
 S. teren: 22.50 mp

**TEREN STUDIAT**  
 PROPRIETATE PRIVATA: S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.  
 C.F. NR. 278655, NR. CAD. 278655  
 S. teren: 22.50 mp

**TEREN STUDIAT**  
 PROPRIETATE PRIVATA: S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.  
 C.F. NR. 278655, NR. CAD. 278655  
 S. teren: 22.50 mp

**INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII**

**TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA:**  
 C.F. NR. 278655, NR. CAD. 278655

**S. teren studiat = 782.00mp<sup>2</sup>**

**PROPIETAR: DANAN NOCEA si sozia IRADAN MIHAI-ANDREA**

**INVESTITOR: S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.**

**SUPRATA CONSTRUITA TOTALA PROPUISA:**

- S. constructii mobile =
- S. constructii = 262.50 mp<sup>2</sup>
- S. constructii declarate TOTALA = 3290.75 mp<sup>2</sup>
- S. constructii declarate (fara solcat) = 246.75 mp<sup>2</sup>

Nr. constructii existente - 2  
 Nr. constructii rezultate dupa desfiintare - 0  
 Nr. constructii propuse - 1  
 Nr. apartamente propuse - 20 ap. - 40 loc (100 mp<sup>2</sup>)

Nr. locuri (locuri) rezidentiale - 20 locuri - amplasate la solcat  
 Nr. locuri (locuri) rezidentiale - 2 locuri - pe tal  
 Nr. locuri (locuri) rezidentiale - 25 locuri din care:  
 - locuri rezidentiale - 20 locuri  
 - locuri rezidentiale comerciale - 5 locuri  
 Nr. locuri de parcare auto existente in teren - 2 locuri

trezina maxima propusa la art. 103 din C.T.A. - 25.00 m  
 C.T.A. - TROTUARIU DE PROTECTIE AL CALII

**CARACTERISTICI IMOBILE**

CATEGORIA DE IMPURTANTA "C"  
 CLASA DE IMPURTANTA II  
 GRAD DE REZISTENTA LA PIZI II  
 ZONA SEISMICA DE CALClUL F

**LEGENDA**

LIMITA UNITATE TERRITORIALA DE REFERINTA  
 ZONA STUDIATA  
 LIMITA PROPRIETATE PARCELA STUDIATA  
 CONTUR PARTER  
 LIMITA PARCARE SUBTERANA  
 ACCES PIETONAL INCINTA  
 ACCES PIETONAL SP. COMERCIALE  
 ACCES PIETONAL REZIDENTIAL

CONSTRUCII EXISTENTE  
 CONSTRUCII PROPUSE - DESTINATE: IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA (REZIDENTIAL SI COMERCIAL/SERVICIU)  
 REGIM FINAL DE INALTIME 4,76-4,82  
 POSIBILA RESTRUCIURE URBANA

SUPRATA PROPUISA SPRE DEZMEMBRARE SI CEDATA CATRE PRIVARE

CIRCULATI AUTO EXISTENTE - STRAZI EXISTENTE  
 CIRCULATI AUTO/PARCAZI PROPUSE IN INCINTA  
 CIRCULATI PIETONALI/TERASE PROPUSE IN INCINTA  
 PLATFORMA GOSPODIARASCA PE PATRUL FRACI  
 TERASA INERBATA  
 ZONA VERDE PROPUISA  
 PLANTATE MIDE SI INALTA

**REGIM TEHNIC CONSTRUCII P.U.S.**

UTR R=VI  
 UTR R=MI  
 POT maxim = 70% POT propus = 64.50%  
 C.U.T maxim = 3.2 C.U.T propus = 2.93  
 P.A.T. = Scant. POT/100/Share = 64.50%  
 475.25 mp<sup>2</sup> x 100 / 732.00 mp<sup>2</sup>  
 C.U.I. = Subsestanta/Share = 2.93  
 246.75 mp<sup>2</sup> / 732.00 mp<sup>2</sup>

**Dan Ion Stana**  
 Mihai Konradi

Digitally signed by Dan Ion Stana  
 Date: 2023.01.27 09:34:51 +0200

Digitally signed by Mihai Konradi  
 Date: 2023.01.27 09:55:01 +02 00'

**INVENTAR COORDONATE**

No. Pt.	X (m)	Y (m)	Latitudine	Longitudine
1	587684.498	395242.459	7.301	28.780
2	587684.498	395242.459	7.301	28.780
3	587684.498	395242.459	7.301	28.780
4	587684.498	395242.459	7.301	28.780
5	587684.498	395242.459	7.301	28.780
6	587684.498	395242.459	7.301	28.780
7	587684.498	395242.459	7.301	28.780
8	587684.498	395242.459	7.301	28.780
9	587684.498	395242.459	7.301	28.780
10	587684.498	395242.459	7.301	28.780
11	587684.498	395242.459	7.301	28.780
12	587684.498	395242.459	7.301	28.780
13	587684.498	395242.459	7.301	28.780
14	587684.498	395242.459	7.301	28.780

**BILANT TERITORIAL**

S. teren studiat	mp	%	mp	%
S. teren studiat	732.00	100.00	732.00	100.00
S. teren desfiintat pentru modernizare drum	-	-	22.50	3.07%
S. constructii	-	-	262.50	36.05%
S. circadati pietonale/terase	-	-	81.00	11.06%
S. circadati auto/parcari	-	-	283.40	38.73%
S. spatii verzi in sol natural	-	-	132.40	18.09%
S. spatii verzi	-	-	132.40	18.09%
S. teren neamplasat	732.00	100.00	-	-

**REZ. DUPA DESFIINTARE**

**BILANT TERITORIAL**

Urmasi	Semnatura	Caroanta
S.C. COMPRES CONSTRUCII S.R.L.	Semnatura	Semnatura
Str. Iulia Bravuza, Nr. 4, Bl. 2, Cluj-Napoca	Str. Iulia Bravuza, Nr. 4, Bl. 2, Cluj-Napoca	
Kr. Iulia Bravuza	Kr. Iulia Bravuza	
Kr. Verge Anului	Kr. Verge Anului	
Kr. Soselei Nicolae	Kr. Soselei Nicolae	
Kr. Verge Anului	Kr. Verge Anului	
Kr. Str. Iulia Bravuza Bl. 2	Kr. Str. Iulia Bravuza Bl. 2	
Kr. Str. Iulia Bravuza Bl. 2	Kr. Str. Iulia Bravuza Bl. 2	
Kr. Str. Iulia Bravuza Bl. 2	Kr. Str. Iulia Bravuza Bl. 2	

**REZULTATE**

Proprietate	Caroanta	Data
S.C. COMPRES CONSTRUCII S.R.L.		August 2023
S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.		August 2023
DANAN NOCEA		
IRADAN MIHAI-ANDREA		





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 596030  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, b-dul Constantin Brâncuși nr. 121, înregistrată sub nr. 416859 din 15.04.2024 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:

Nr. 183 AVIZ din 7.06.2024

pentru P.U.D. – Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), str. Siretului nr. 2-4 generat de imobilul cu nr. cad. 278695

Inițiator: S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 732 mp, delimitată de str. Aurel Vlaicu în partea de nord, str. Siretului în partea de est și de parcele cu fond construit în partea vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad.278695-C1, nr. cad.278695-C2)

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

- UTR RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

-funcțiune predominantă/ regim de construire : 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).

-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+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 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

-retragerea 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 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.

-retragerea față de limitele laterale și 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. (...) 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,



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 596030  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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. propuse:**

Prin PUD se studiază parcela cu nr. cad. 278695 pe care există fond construit (C1 și C2) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes public), cu regim de înălțime (1-2)S+P+6E, dispus în front continuu închis la strada Aurel Vlaicu și strada Siretului.

- \**amplasarea față de limitele laterale* : pe limitele de proprietate;
- \**conformarea arhitectural volumetrică*: regim de înălțime variabil, de la (1-2)S+P+3E la (1-2)S+P+6E;
- \**accesul auto și pietonal*: accesul auto în incintă se realizează din str. Siretului, prin gang, iar accesul pietonal din strada Siretului și strada Aurel Vlaicu;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: locuri de parcare auto și locuri de parcare pentru biciclete amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- \**echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Siretului, conform planșei A.03- Reglementări urbanistice, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul „drum”, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției propuse. ( cf. propunerii din planșa A.06- Plan proprietate asupra terenurilor).*

*Spațiul verde pe sol natural va cuprinde vegetația joasă, medie și înaltă. Se va planta cel puțin un arbore cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.*

*Având în vedere amplasamentul imobilului ( parcelă de colț, adiacentă unei artere principale de circulație), la faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.*

Documentația P.U.D. – Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes public), str. Siretului nr. 2-4 (înregistrată sub nr. 862948/2023) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din 13.02.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării în ședința operativă din 26.04.2024 a completărilor depuse sub nr. 416859/433/2024, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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. 3226 din 20.12.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan  
Red., 3 ex., consilier Diana-Mădălina Șoș

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. ....din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

**ARHITECT-ȘEF**

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

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

**AVIZ**

Nr. 209 din 4.09.2024

**pentru completare Aviz Arhitect Șef nr. 153 din 7.06.2024**

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 153 din 7.06.2024 emis pentru **P.U.D. - Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E, str. Siretului nr. 2-4** în sensul:

- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: locuri de parcare auto amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul P.U.G.;

Primar,  
**EMIL BOC**

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei

**P.U.D. – Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E**  
**str. Siretului nr. 2-4**  
Nr. 575382/9.07.2024  
(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. **DIGGER CONTRACTORS S.R.L.**
- **Proiectant** : S.C. **CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.**

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 416859/15.04.2024

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 – P.U.D. – Construire imobil mixt (locuințe și funcțiuni de interes pentru public), (1-2)S+P+6E - str. Siretului nr. 2-4**

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

- **Certificat de urbanism nr. 3226/2022**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 153/7.06.2024**

#### **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. 416859/15.04.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.08.2023 și în data de 30.04.2024.

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 13.02.2024;

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 26-27.08.2023.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.02.2024 - ora 14:00.

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 13.02.2024 - ora 14:00.

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 :

- Borodi Liviu Călin și Borodi Aurora -
- Moldovan Dumitru -
- Moldovan Cosmina-Ileana -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.02.2024 - ora 14:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Varga.

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.

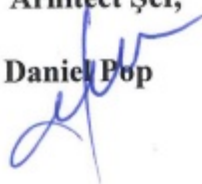
Nu s-au înregistrat sesizări.

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 serviciu,**

**arh. Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**

