

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
restructurare corp C1 (desființare parțială, extindere, supraetajare, reabilitare)
și schimbare destinație în imobil mixt – S+P+E+M și P+2E, str. Ion I. C. Brătianu nr. 34

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - restructurare corp C1 (desființare parțială, extindere, supraetajare, reabilitare) și schimbare destinație în imobil mixt – S+P+E+M și P+2E, str. Ion I. C. Brătianu nr. 34 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 360002/1/2.03.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 360211/433/2.03.2026 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - restructurare corp C1 (desființare parțială, extindere, supraetajare, reabilitare) și schimbare destinație în imobil mixt – S+P+E+M și P+2E, str. Ion I. C. Brătianu nr. 34, beneficiar: Weber Tibor-Rudolf;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 172 din 12.11.2025 și Avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj nr. 297/Z/3.04.2025, 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, precum 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 - restructurare corp C1 (desființare parțială, extindere, supraetajare, reabilitare) și schimbare destinație în imobil mixt – S+P+E+M și P+2E, str. Ion I. C. Brătianu nr. 34, beneficiar: Weber Tibor-Rudolf, pe o parcelă proprietate privată, având nr. cad. 268676.

Prin P.U.D. se propune restructurarea fondului construit existent (nr. cad. 268676-C1), respectiv desființare parțială (porțiune parazitară), extindere, supraetajare și reabilitare corp C1, cu schimbarea destinației în imobil mixt (funcțiuni terțiare la parter, locuire colectivă), cu regim final de înălțime P+2E, respectiv S+P+E+M.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 5,7 m;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* regim de înălțime S+P+E+M, pentru partea de construcție dispusă în aliniamentul străzii Ion I.C. Brătianu și P+2E, pentru partea de construcție retrasă de la aliniament;
- *circulații și accese:* acces pietonal din str. Ion I. C. Brătianu;
- *staționarea autovehiculelor:* nu se organizează locuri de parcare în incintă, asigurarea locurilor de parcare nefiind obligatorie(cf. art. 9 din RLU PUG aferent UTR ZCP_C1);
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin documentație vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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



ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

E

Ca urmare a cererii adresate de **Weber Tibor-Rudolf**, domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. înregistrată cu nr. 769556/433/2025 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. ... *172* AVIZ din ... *12.11.2025*

pentru **P.U.D. restructurare corp C1 (desființare parțială, extindere, supraetajare, reabilitare) și schimbare destinație în imobil mixt – S+P+E+M și P+2E, str. Ion I. C. Brătianu nr. 34**

generat de imobilul cu nr. cad. 268676

Inițiator: Weber Tibor-Rudolf

Proiectant: Pastor C. Istvan Csaba – Birou individual de arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Pastor C. Istvan Csaba

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 309 mp, situată pe frontul sudic al străzii Ion I.C. Brătianu, la nr. 34, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică și vestică. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 268676-C1) – un imobil S+P cu două unități locative, asupra căruia se intervine.

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

U.T.R. ZCP_C1 - Zonă construită protejată. Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată, **SZCP_C1_b** - Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate.

- *funcțiune predominantă*: imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând: activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate), locuințe colective/seminole la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

- *regim de construire*: închis

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m. (b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m respectiv un regim de înălțime de P+2+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m. (c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m și respectiv P+1+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m. (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

- *indici urbanistici*: pentru parcelele comune: ZCP_C1_a/ZCP_C1_b P.O.T. Maxim = 60%, pentru ZCP_C1_a C.U.T. maxim = 2,2 iar pentru ZCP_C1_b C.U.T. maxim = 1,6.

- *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor 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, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

- *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, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc. Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare 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 4,5 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se propune restructurarea fondului construit existent (nr. cad. 2686761-C1), respectiv desființare parțială (porțiune parazitară), extindere, supraetajare și reabilitare corp C1, cu schimbarea destinației în imobil mixt (funcțiuni terțiare la parter, locuire colectivă), cu regim final de înălțime P+2E, respectiv S+P+E+M.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 5,7m;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* regim de înălțime S+P+E+M pentru partea de construcție dispusă în aliniamentul străzii Ion I.C. Brătianu și P+2E, pentru partea de construcție retrasă de la aliniament;
- *circulații și accese:* acces pietonal din str. Ion I. C. Brătianu;
- *staționarea autovehiculelor:* nu se organizează locuri de parcare în incintă, asigurarea locurilor de parcare nefiind obligatorie (cf. Art.9 din RLU PUG aferent UTR ZCP_C1);
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

În urma sesiunii C.T.A.T.U. din 20.10.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 2724 din 18.12.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. inspector Adina Bîrjăc

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 9431465 din 13.11.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.11.2025

P.U.D. – Restructurare corp C1 (desființare parțială, extindere, supraetajare, reabilitare) și schimbare destinație în imobil mixt – S+P+E+M și P+2E
str. Ion I. C. Brătianu nr. 34
Nr. 890436/19.11.2025
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64
- **Inițiator** : WEBER TIBOR-RUDOLF
- **Proiectant** : PASZTOR C. ISTVAN CSABA – Birou individual de arhitectură

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 633224/433/2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare, consultarea și informarea publicului se face în funcție de etapa în care se află , fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – Restructurare corp C1 (desființare parțială, extindere, supraetajare, reabilitare) și schimbare destinație în imobil mixt – S+P+E+M și P+2E, str. Ion I. C. Brătianu nr. 34.

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

- **Certificat de urbanism nr. 2724/18.12.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 172/12.11.2025**

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. 633224/433/2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.07.2025.

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 20.10.2025.

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 www.monitorulcj.ro din 16 iulie 2025.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.10.2025 - ora 12:30.

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.10.2025 - ora 12:30.

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 :

- Rusu Maria Elisabeta –
- Raffay Rozalia Susana -
- Tamas Rita-Iulia – s
- Beke Szabo Istvan –
- Beke Szabo Erika Csilla –
- Student Travel Romania S.R.L. – str. Ion I. C. Brătianu, nr. 32, Cluj-Napoca
- Jula Maria Camelia, Jula Augustin –
- Bogdan Oana –
- Gherman Flavia-Oana Eugenia –
- Balint Ildiko-Bianca, Chirilă Constantin-Sorin –
- Bogdan Oana – str
- Stan Elena Elvira -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 20.10.2025 - ora 12:30 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Endre Vanyolos și arh. Pasztor Istvan.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

S-a înregistrat următoarea sesizare cu privire la studiul de urbanism :

- 695871/2025, dna. Oana Bogdan

Vezi Anexa 1.

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;

Prin adresa cu nr. 707482/2025 beneficiarul răspunde sesizării.

Vezi Anexa 2.

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,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

1 ex.

Răspuns tuturor | ✕ Ștergere Nedori | ✕ ...

[I.C. Brătianu nr. 34] Punct de vedere studiu de urbanism



Oana Bogdan

Ieri, 22:16

registratura ✕

Răspundeți tuturor | ✕

Inbox

Pompilia

PUD I.C. Brătianu nr. 34 ... ✕
3 MO

✓ Afișați-le pe toate (1 atașări (3 MO)) Descărcați

Acest mesaj provine din exteriorul instituției. Atenție la deschiderea fișierelor atașate, accesarea link-urilor sau informațiile solicitate în mesaj.

Bună seara,

Atașat aveți punctul meu de vedere în ceea ce privește P.U.D. pentru imobil mixt - str. I.C. Brătianu nr. 34, beneficiar: Pasztor Istvan Csaba.

Propunerea pe care o am în calitate de proprietar al ap. 1 și 5 din imobilul direct învecinat de pe str. Baba Novac nr. 26 este legată de **modificarea înălțimii gardului dintre cele 2 proprietăți de la 2,00 m cât a fost propusă prin P.U.D. la 2,20 m.**

Data fiind funcțiunea terțiară propusă de la parter, considerăm că avem nevoie de intimitate în curtea imobilului nostru, intimitate care poate fi asigurată doar prin edificarea gardului la înălțimea maximă admisă în zonă.

Vă mulțumesc.

Cu stimă,
Oana Bogdan



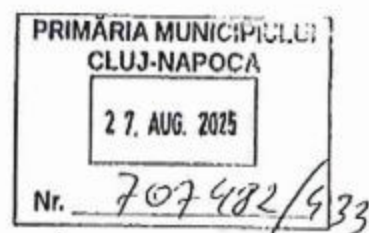
Anexa 2

PÁSZTOR C. István Csaba // BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
C.U.I. 41636871 +40 740 163613 paszti.bia@gmail.com str. Ilie Măcelaru nr. 31 400380 Cluj-N.

Către Biroul Strategii Urbane
din cadrul Direcției Generale de Urbanism
Primăria Cluj-Napoca

În atenția
D-nei ing. Ana Maria BLAJAN, consilier

R Ă S P U N S



LA OBSERVAȚIA DIN ADRESA D-NEI OANA BOGDAN,
ÎN CADRUL PROCESULUI PT. INFORMAREA PUBLICULUI CU PRIVIRE LA LUCRAREA

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR
DE EXTINDERE, SUPRAETAJARE, RESTRUCTURARE ȘI REABILITARE CORP C1
ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI IMOBIL MIXT
(FUNCTIUNI TERȚIARE LA PARTER ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ)

de la adresa: str. Ion I. C. Brătianu, nr. 34, Cluj-Napoca, jud. Cluj,
beneficiar: WÉBER Tibor-Rudolf
depusă cu nr. reg. 633224 / 433 din 16 07 2025 la Primăria Cluj-N.

Ca urmare a punctului Dvs. de vedere transmis către Serviciul Strategii Urbane al Primăriei Mun. Cluj-N.
cu nr. 695871/2025, iată răspunsul nostru:

Stimată doamnă Oana BOGDAN,

Vă mulțumim pentru timpul acordat analizei proiectului nostru și pentru recomandarea Dvs.
referitoare la înălțimea gardului, cu care și noi rezonăm.

În măsura în care această observație va fi considerată oportună de către comisiile de urbanism
competente să avizeze proiectul, o vom avea în vedere la elaborarea documentației.

Cu stimă,

PÁSZTOR István, arh.

26.08.2025.

