

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire corp C1- imobil mixt (servicii medicale și birouri), 2S+P+3E+R și
corp C2 - imobil de locuințe colective, 2S+P+3E+R, b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 88**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire corp C1- imobil mixt (servicii medicale și birouri), 2S+P+3E+R și corp C2 - imobil de locuințe colective, 2S+P+3E+R, b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 88 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 361529 /1/2.03.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 364459/433/3.03.2026 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire corp C1- imobil mixt (servicii medicale și birouri), 2S+P+3E+R și corp C2 - imobil de locuințe colective, 2S+P+3E+R, b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 88, beneficiară: S.C. Dermalife Gym S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 173 din 12.11.2025 și Avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj nr. 528/Z/13.06.2024, 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, precum 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 corp C1- imobil mixt (servicii medicale și birouri), 2S+P+3E+R și corp C2 - imobil de locuințe colective, 2S+P+3E+R, b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 88, beneficiară: S.C. Dermalife Gym S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 346166.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 346166, pe care există fond construit (nr. cad. 346166 C1) propus spre desființare (cu excepția fațadei dinspre stradă) și se propune construirea a două imobile: corp C1, cu funcțiune mixtă (servicii medicale, birouri), dispus în aliniamentul b-dului 21 Decembrie 1989 și corp C2, cu funcțiune de locuire colectivă, dispus în partea posterioară a parcelei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* corp C1, amplasat pe limitele laterale de proprietate, adiacent calcanelor învecinate și corp C2, amplasat parțial pe limita laterală nord-vestică (în baza unei convenții de vecinătate) și în retragere de minim 7,4 m față de limita laterală sud-vestică, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 11 m;
- *distanța între corpurile propuse:* minim 23,6 m;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* corp C1, 2S+P+3E+R, cu o retragere de 1,8 m a ultimului nivel față de planul fațadei dinspre stradă și planul fațadei sud-vestice, dinspre curtea interioară și corp C2 - 2S+P+3E+R, cu o retragere de 1,8 m a ultimului nivel față de planul fațadei sud-vestice;
- *circulațiile și accesele:* din b-dul 21 Decembrie 1989, prin gang auto semaforizat;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din RLU P.U.G. Corpul 1 comunică prin subsol cu corpul 2. Suplimentar față de locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse, vor fi asigurate 74 de locuri de parcare pentru utilizare publică;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică urbană.

Condiții impuse prin Avizul nr. 506477/446/2024 al Serviciului Siguranța circulației:

1. asigurarea a 74 locuri de parcare cu destinație și folosință publică, pentru care se va aplica sistemul de tarificare orară prevăzut la parking-urile publice de la nivelul UAT Municipiul Cluj-Napoca. Administrarea acestor parcări intră în grija și sarcina investitorului. Pentru parcările cu destinație și folosință publică se vor asigura și instala: indicatoare de semnalizare, indicatoare electronice care să afișeze numărul locurilor disponibile, echipamente necesare la intrarea și ieșirea din parcare, automatul de plată etc., iar aceste parcări cu destinație publică vor fi menținute pe toată durata de existență a clădirii cu funcțiunile propuse prin PUD. Toate amenajările/dotările referitoare la parcările cu destinație și folosință publică vor fi implementate anterior recepției lucrărilor de construire imobil. Semnalizarea rutieră va fi realizată în baza unui proiect de specialitate, avizat de Poliția rutieră și Serviciul Siguranța circulației.
2. circulația autovehiculelor prin gangul clădirii de la bulevard va fi semaforizată; instalația de semaforizare va prioritiza intrarea în incintă și va trebui să fie funcțională la recepția lucrărilor și pe toată durata de existență a clădirii;
3. lucrările de construire și amenajare vor fi realizate cu respectarea prevederilor Legii nr. 101/2020 și ale N.P. 051/2012.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara 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**

Nr. 90 din 20 martie 2026

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

AMENAJARE EXTERIOARĂ - SITUAȚIA PROPUȘĂ				
SIMBOL	DENUMIRE	TIP	NR. DE BUCĂȚI / SPECIE	TIP VEGETAȚIE
	FRASIN	FOIOASE	6	INALTA
	MESTEACAN	FOIOASE	3	INALTA
			NUMAR TOTAL DE ARBUSTI / ARBORI PLANTATI PROPUȘI	
			9	

Parcela (P.U.D.)				
Ne. Pot.	Coordonate pot. de contur	Coordonate pot. de contur	Coordonate pot. de contur	Coordonate pot. de contur
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	X [m]
1	587001.505	393214.927	14.024	
2	587008.190	393227.255	5.121	
3	587010.538	393231.806	3.550	
4	587012.230	393234.927	0.213	
5	587012.077	393235.075	8.360	
6	587004.827	393239.238	5.548	
7	587000.081	393242.112	9.944	
8	586991.463	393247.074	14.840	
9	586978.666	393254.589	1.600	
10	586977.281	393255.390	8.382	
11	586970.024	393259.584	12.490	
12	586959.173	393265.770	18.788	
13	586942.850	393275.074	8.099	
14	586935.844	393279.137	6.263	
15	586930.426	393282.278	9.691	
16	586935.132	393290.738	2.642	
17	586932.857	393292.065	12.197	
18	586922.328	393296.204	19.856	
19	586905.205	393308.257	1.988	
20	586904.189	393306.548	3.941	
21	586902.252	393303.116	3.674	
22	586900.525	393299.873	22.708	
23	586889.329	393280.117	40.866	
24	586924.575	393259.435	47.756	
25	586905.688	393235.104	10.391	
26	586975.024	393230.582	3.759	
27	586978.289	393226.715	27.004	

S (P.U.D.) = 3289.0mp P = 323.696m

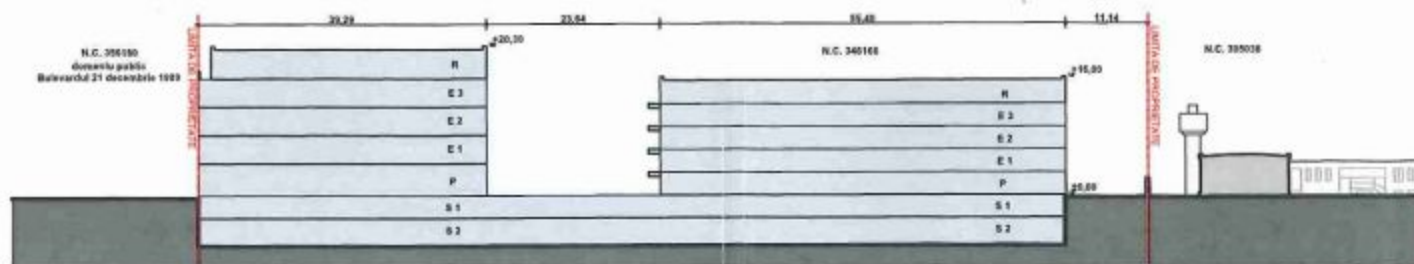
Mihai Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2024.08.02
09:11:17 +03'00'

	EXISTENT	PROPUȘ
POT	12,04%	43,14%
CUT	0,12	2,13
Ac	396,00	1418,99
Ad	396,00	7000

BILANT TERITORIAL - UTR ZCP_M1				
nr. crt.	UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUȘ	
		MP	%	MP
1	Teren liber de construcții	2677,00	81,39%	0,00
2	Construcții	396,00	12,04%	1418,99
3	Circulații auto și pietonale	216,00	6,57%	614,72
4	Spații verzi amenajate peste subsol	0,00	0,00%	422,29
5	Spații verzi amenajate pe sol	0,00	0,00%	833,00
	Total	3289,00	100,00%	3289,00

Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG									
nr. crt.	FUNCȚIUNE	MODALITATE DE CALCUL	SUPRAFAȚĂ / UTILIZATORI / UNITĂȚI	ATRIBUT CALCUL	NECESAR PARCĂRI AUTO	ATRIBUT CALCUL TUBULATURĂ E-AUTO	NECESAR TUBULATURĂ ÎNCĂRCARE E-AUTO	ATRIBUT CALCUL STAȚII ÎNCĂRCARE E-AUTO	NECESAR LOCURI BICICLETE
1	Locuire, Au ap < 100 mp	1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu Au mai mică decât 100 mp / 1 bicicletă pentru fiecare apartament	30,00	1	30	1	30	0,2	6
2	Sănătate	1 loc de parcare la 80 mp av. utiș. / parcare pentru biciclete** 1 loc la 300 mp Au	2350,00	80	29	0,2	6	0,2	23
3	Parcări Utilizare Publică				74	0,2	15	0,2	15
Total necesar					59		51	27	53
Total propus					133		51	27	53



SECȚIUNE LONGITUDINALĂ sc. 1:1000

LEGENDĂ

LIMITE
LIMITA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.D.
LIMITĂ PARCELĂ

CONSTRUCȚII

CONSTRUCȚII EXISTENTE PE PARCELE ÎNVECINATE

CONSTRUCȚII PROPUSE

CIRCULAȚII
CIRCULAȚIE PIETONALĂ / AUTO ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

TERASA CIRCULABILĂ LA SOL

VEGETAȚIE
VEGETAȚIE ÎNALTĂ PROPUȘĂ

TEREN AMENAJAT

SPAȚIU VERDE AMENAJAT PE SOL NATURAL

ACCES PIETONAL / AUTO

P.G.
PUNCT GOSPODĂRESC PE 5 FRAȚII



TRANS FORM /

Str. Republicii 81 / 7

Cluj Napoca 400489 RO

+40264430687

office@trans-form.ro

www.trans-form.ro

Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Oana Oeidean

arh. Raul Dateș

arh. Ina Crișan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

DERMALIFE GYM S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:

RO C.J.N B-dul Muncii, nr. 16, ap. 2

PROIECT / PROJECT:

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRIILOR DE DESFIINȚARE CASA EXISTENTA, ELABORARE P.U.D SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE PENTRU 2 IMOBILE: C1- IMOBIL MIXT CU FUNCȚIUNE MEDICALĂ ȘI BIROURI ȘI C2-IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJĂRI EXT., RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, ÎMPREJMUIRE, OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4)

ADRESA / ADDRESS:

RO C.J.N B-dul 21 Decembrie 1989

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Proiect nr. / Project no.: 1019/2021

Faza / Phase: P.U.D.

pag: 03

format: A3

scara: 1:500, 1:1000

data date: 13/11/2025

Având în vedere și informațiile cuprinse în actul proprietății TRANS FORM SRL și în actul de proprietate, reproducerea sau utilizarea, parțial sau în întregime, decal sau în altă formă, este strict interzisă. This project is owned by TRANS FORM SRL and may not be used, reproduced or reprinted in whole or in part without the express and written authorization.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

ARHITECT-ȘEF

Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DERMALIFE GYM S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, b-dul 21 Decembrie 1989, nr. 88, înregistrată cu nr. 784235/433/2025 conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 173 din 12.11.2025

pentru P.U.D. Construire corp C1- imobil mixt (servicii medicale și birouri), 2S+P+3E+R și corp C2 -imobil de locuințe colective, 2S+P+3E+R, b-dul 21 Decembrie 1989, nr. 88 generat de imobilul cu nr. cad. 346166

Inițiator: S.C. Dermalife Gym S.R.L.

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

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 3289 mp, situată pe frontul sud-estic al b-dul 21 Decembrie 1989, delimitată de parcele cu fond construit în partea sud-vestică și nord-estică. Pe parcelă există fond construit (nr.cad. 346166-C1) propus desființare.

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

U.T.R. ZCP_M1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

-*funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea;

-*regim de construire*: închis;

-*înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,5 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%, CUT maxim=2,2. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului);

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

-*retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară*:

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament.

Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis – independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină 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.

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

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 346166, pe care există fond construit (nr. cad. 346166 C1) propus spre desființare (cu excepția fațadei dinspre stradă) și se propune construirea a două imobile: corp C1 cu funcțiune mixtă (servicii medicale, birouri) dispus în aliniamentul b-dului 21 Decembrie 1989 și corp C2 cu funcțiune de locuire colectivă, dispus în partea posterioară a parcelei.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* corp C1 amplasat pe limitele laterale de proprietate, adiacent calcanelor învecinate și corp C2 amplasat parțial pe limita laterală nord-vestică (în baza unei convenții de vecinătate) și în retragere de minim 7,4m față de limita laterală sud-vestică, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 11 m;
- *distanța între corpurile propuse:* minim 23,6m;
- *conformarea arhitectural-volumetrică:* corp C1, 2S+P+3E+R, cu o retragere de 1,8m a ultimului nivel față de planul fațadei dinspre stradă și planul fațadei sud-vestice, dinspre curtea interioară și corp C2 - 2S+P+3E+R, cu o retragere de 1,8m a ultimului nivel față de planul fațadei sud-vestice;
- *circulațiile și accesele:* din b-dul 21 Decembrie 1989, prin gang auto semaforizat;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din RLU P.U.G. Corpul 1 comunică prin subsol cu corpul 2. Suplimentar față de locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse, vor fi asigurate 74 de locuri de parcare pentru utilizare publică;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Condiții impuse prin Avizul nr. 506477/446/2024 al Serviciului Siguranța Circulației:

1. asigurarea a 74 locuri de parcare cu destinație și folosință publică, pentru care se va aplica sistemul de tarifarare orară prevăzut la parking-urile publice de la nivelul UAT Municipiul Cluj-Napoca. Administrarea acestor parcări intră în grija și sarcina investitorului. Pentru parcările cu destinație și folosință publică se vor asigura și instala: indicatoare de semnalizare, indicatoare electronice care să afișeze numărul locurilor disponibile, echipamente necesare la intrarea și ieșirea din parcare, automatul de plată etc., iar aceste parcări cu destinație publică vor fi menținute pe toată durata de existență a clădirii cu funcțiunile propuse prin PUD. Toate amenajările/dotările referitoare la parcările cu destinație și folosință publică vor fi implementate anterior recepției lucrărilor de construire imobil. Semnalizarea rutieră va realizată în baza unui proiect de specialitate, avizat de Poliția rutieră și Serviciul Siguranța circulației.
2. circulația autovehiculelor prin gangul clădirii de la bulevard va fi semaforizată ; instalația de semaforizare va prioritiza intrarea în incintă și va trebui sa fie funcțională la receptia lucrărilor și pe toată durata de existență a clădirii;
3. lucrările de construire și amenajare vor fi realizate cu respectarea prevederilor Legii nr.101/2020 și NP 051/2012.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

Documentația P.U.D., înregistrată sub nr. 627796/433/2024 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 6.08.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub nr. 784235/433/2025, 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. 1235 din 29.05.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3sx, insp. Adina Laura Bîrlăc

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.D. – Construire corp C1 - imobil mixt (servicii medicale și birouri), 2S+P+3E+R și corp C2 - imobil de locuințe colective, 2S+P+3E+R

B-dul 21 Decembrie 1989, nr.88

Nr. 892230/20.11.2025

(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** : S.C. DERMALIFE GYM S.R.L.
- **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. 784235/433/2025.

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. – Construire corp C1 - imobil mixt (servicii medicale și birouri), 2S+P+3E+R și corp C2 - imobil de locuințe colective, 2S+P+3E+R, B-dul 21 Decembrie 1989, nr.88.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1235/29.05.2024**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 173/12.11.2025**

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. 784235/433/2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.10.2024.

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 6.08.2025.

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 12 septembrie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 6.08.2025 - 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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de

Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 6.08.2025 - 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 :

- Inspectoratul de Poliție – str. Pitești, nr. 10, Cluj-Napoca
- Szilagyi Ileana-Rozalia –
- Boiton Mircea -
- U.M. 0827 Cluj-Napoca - Gruparea de Jandarmi Mobilă Ștefan Cicio Pop – B-dul Dorobanților, nr.23, Cluj-Napoca
- Universitatea de Artă și Design Cluj-Napoca – B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 90, Cluj-Napoca

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 6.08.2025 - 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. Oana Oejean.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

- 890457/2024 – Gruparea de Jandarmi Mobilă Ștefan Cicio Pop Cluj-Napoca
- 895071/2024, 126810/2025 – Universitatea de Artă și Design Cluj-Napoca

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 următoarele adrese, beneficiarul răspunde sesizărilor:

- 906147/2024 – răspuns către Gruparea de Jandarmi Mobilă Ștefan Cicio Pop Cluj-Napoca
- 909469/2024 – răspuns către Universitatea de Artă și Design Cluj-Napoca

S-a întocmit o convenție de vecinătate cu Universitatea de Artă și Design Cluj-Napoca, cu nr. UAD.4000/19.06.2025.

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.



Serviciul Logistic

Anexa 1

890657/2024
Nesecret
Exemplar unic
Nr. 1.104.550
Din 02.12.2024
Cluj - Napoca

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
- în atenția domnului arhitect șef DANIEL POP -**

Urmare a notificării dumneavoastră nr. 841715 din 07.11.2024, conex cu nr. 791518/433.2024 prin care ne puneți la dispoziție spre consultare noua propunere a documentației de urbanism P.U.D. – **Construire 2 imobile: imobil mixt (funcțiuni medicale și birouri) și imobil de locuințe colective** având amplasamentul propus pe str. B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 88, transmitem următoarele expuneri concluzionate în urma analizării acestei documentații de către o comisie de la nivelul unității noastre, formată din personal responsabilizat pe liniile de activitate: *Logistică-administrare patrimoniu imobiliar și armament geniu chimic, Ordine și Siguranță Publică și Management Operațional*, după cum urmează:

- imobilul în care își desfășoară activitatea U.M. 0827 Cluj-Napoca – Gruparea de Jandarmi Mobilă Cluj-Napoca este situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Calea Dorobanților, nr. 23 iar datorită atribuțiilor specifice de apărare, ordine publică și siguranță națională imobilul este încadrat în *zona funcțională cu destinație specială*;

- în conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului*, cu modificările și completările ulterioare precum și al *Ordinului comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995*, cu modificările și completările ulterioare, precizăm faptul că, documentația sus menționată prezintă unele vulnerabilități cu privire la protejarea obiectivelor cu caracter special aflate în administrarea M.A.I prin faptul că imobilul nr. 2 - *Imobil de locuințe colective* propus a se construi are un regim de înălțime S+P+3E+ER fiind situat la o distanță de aproximativ 11 metri față de zona funcțională cu destinație specială existând riscul de vizibilitate asupra întregului perimetru al U.M. 0827 Cluj-Napoca și implicit al activităților operative specifice.

Din aceste considerente *propunem realizarea imobilul nr. 2 - Imobil de locuințe colective* cu regimul de înălțime S+P+3E+ER în așa fel încât să se limiteze vizibilitatea asupra perimetrului U.M. 0827 Cluj-Napoca prin eliminarea balcoanelor și a spațiilor vitrate de pe fațada vestică (13,30 m) și realizarea etajului retras fără terasă circulabilă pe această latură.

Totodată propunem ca pe fațadele laterale balcoanele să fie în totalitate de tip logie-la nivelul fațadei fără extensia planșeelor în consolă.

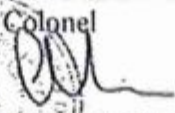
Menționăm faptul că în conformitate cu art. 10, lit. "d" din *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții* republicată cu modificările și completările ulterioare Ministerul Afacerilor Interne avizează documentațiile de urbanism și de amenajare a

teritoriului, iar documentațiile aferente se pot depune la adresa hub.mai.gov.ro – Servicii publice electronice – Avize M.A.I – D.G.L.

Cu deosebit respect,

Comandantul
Grupării de Jandarmi Mobile Cluj-Napoca

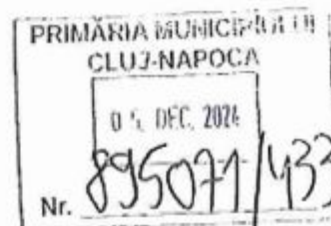
Colonel


CLITAN Sebastian-Florin



CERT NO.: AJAEU/18/13880

Nr. 9548/04.12.2024



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Serviciul Strategii Urbane

Ref. la 841720/07.11.2024 conex cu 791518/2024, inreg. la U.A.D. sub nr. 9548/29.11.2024

Universitatea de Artă și Design Cluj-Napoca, cu sediul în P-ța Unirii nr. 31-33, prin subsemnatul Lespuc Călin Ioan, director general administrativ, telefon 0754600024, referitor la intenția și propunerea documentației de urbanism P.U.D. – **Construire 2 imobile: imobil mixt (funcțiuni medicale și birouri) și imobil de locuințe colective – B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 88, beneficiar: Dermalife Gym SRL**, în calitate de vecin al acestei locații cu imobilul nostru situat pe **B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 90**, referitor la propunerile făcute prin documentația P.U.D, vă comunică, în termen legal, următoarele observații:

1. Pentru clădirea din față, corpul C1, la stradă (care se va lipi de ap. 1 și ap. 2 ale imobilului nostru), având în vedere că va avea 20.3 m înălțime, fără un studiu de însorire nu suntem de acord cu această înălțime în condițiile în care ap. 2 din imobilul nostru este S+P+1 și are ferestre doar spre noua construcție propusă și, deci, nu va mai beneficia de lumină naturală.
2. Clădirea din spate, corpul C2, din punctul nostru de vedere, nu respectă nici ZCP_M1 și nici CU, deoarece clădirea se va construi în mare parte pe limita de proprietate cu noi, va avea 16 m înălțime. Așa cum scrie în CU, ar fi trebuit să se facă, conform pct. 5 din CU și ZCP M1: "Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă." În planul trimis de arhitect/proiectant apare că suprafața terenului nu se încadrează în "4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI" din CU și distanța raportată în planșa atașată notificării primite este până în gardul Liceului Eminescu, de 19.6 m, ca și cum parcela noastră și a vecinilor de la nr. 92, nu ar exista.
3. Tot pentru clădirea din spate, Corpul C2, regulamentul RI.U și specificația din CU, la pct 6, zice "În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau

cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină.” exprimare care presupune ca, clădirea C2 ar avea calcan, ceea ce nu este specificat în planșa atașată notificării și ca noi am putea construi ceva lipit de calcanul Corpului C2. Terenul nostru are o lățime de 9,6 m și conform reglementărilor din RLU, ZCP M1, noi pentru a putea să construim ar trebui să ne încadrăm la condițiile de la pct. 4 din CU, care sunt aceleași ca și în ZCP M1 și să ne retragem față de proprietatea vecinilor de la nr. 90 cu minim 4,5 m, ceea ce ar însemna să avem o clădire de 5 m lățime amprenta la sol, lungimea mai puțin cu 6 m față de linia unde se termină curtea noastră dar la aceste cote de gabarit practic este imposibil de construit ceva ce să prezinte interes și utilitate pentru noi în spate, chiar dacă așa s-ar lăsa să se înțeleagă din documentație.

4. Vă rog să rețineți specificul activității didactice în domeniul nostru vocațional: studenții la arte vizuale **au nevoie de lumina naturală** pentru a alege culorile și combina materialele. Construcțiile care formează spațiile de învățământ sunt bine vitrate și folosite intens în lumina naturală. Orice umbră, mai ales a unui imobil de 20 m înălțime, afectează calitatea actului didactic.
5. Concluzie: nu suntem de acord cu amplasarea acestor clădiri în forma propusă.

Cu stimă,



CTOR,

Prof. univ. dr. Zviu-Florian Ștefan

Director General Administrativ,

Ing. Călin Ioan Iespuc

Redactat Șef Serv. Tehnic,

Ing. Sorin Vasile Vancea

Anexa 2



File

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Serviciul Strategii Urbane

Ref. la răspunsul nr. 949469/2024, al proiectantului PUD – B-dul 21 Decembrie nr. 88

Universitatea de Artă și Design Cluj-Napoca, cu sediul în P-ța Unirii nr. 31-33, reprezentată legal de Prof. univ. dr. Liviu-Florian Ștefan, prin subsemnatul Lespuc Călin Ioan, director general administrativ, telefon 0754600024, referitor la intenția și propunerea documentației de urbanism **P.U.D. – Construire 2 imobile: imobil mixt (funcțiuni medicale și birouri) și imobil de locuințe colective – B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 88, beneficiar: Dermalife Gym SRL**, în calitate de vecin al acestei locații cu imobilul nostru situat pe **B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 90**, referitor la răspunsul din adresa de mai sus, vă comunicăm următoarele observații:

Pct. 1 - Noi am solicitat un **studiu de însorire** din care să rezulte faptul că înălțimea clădirilor nu ne afectează, chiar dacă acestea se încadrează în regulamentul PUG. Menționăm că răspunsul proiectantului face referire la prevederi generale din regulamentul PUG, pe care îl respectăm și îl înțelegem pe deplin dar tot nu am primit studiul de însorire.

Pct. 2 . Terenul UAD nu se învecinează cu Liceul Mihai Eminescu, există o altă proprietate care ne desparte și care nu este a UAD, fapt care nu ne creează premisele construirii pe viitor în adâncime sau a folosirii aceluși teren având în vedere starea de fapt actuală și limitele proprietăților adiacente.

Pct 3. Premisele UAD ar putea fi cele enunțate, cu condiția ca parcela la care faceți referire să fie în proprietatea UAD, dar având în vedere că probabil aceasta este în proprietatea Statului Român, noi nu putem emite vreun tip de premisă de extindere din niciun punct de vedere juridic sau altă formă.

Pct 4. Asa cum am spus la punctul 1, UAD nu contestă regulamentul PUG, dar sintagma "asigură iluminarea necesară în bune condiții" ar trebui să rezulte în urma unui studiu bine argumentat.

Pct 5. Văzând cele expuse mai sus, ținând cont că nu am primit răspunsuri mulțumitoare la obiecțiunile noastre, ne este greu să admitem că ar exista o formă prin care să rezulte o soluție "win-win" pentru ambele proprietăți.

RECTOR,

Prof. univ. dr. Liviu-Florian Ștefan



Director General Administrativ,

Ing. Călin Ioan Lespuc

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 895071/05.12.2024, privind proiectul "ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE DESFIINTARE CORP C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE DOUA IMOBILE (C1 - IMOBIL MIXT - FUNCȚIUNI MEDICALE SI BIROURI SI C2 - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, OPERAȚIUNI NOTARIALE SI INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4)" amplasat pe Bulevardul 21 Decembrie 1989, nr. 88, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul Dermalife Gym S.R.L., având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Jandarmeria Română - Gruparea de Jandarmi Mobilă înregistrată sub nr. 890457 / 2024.

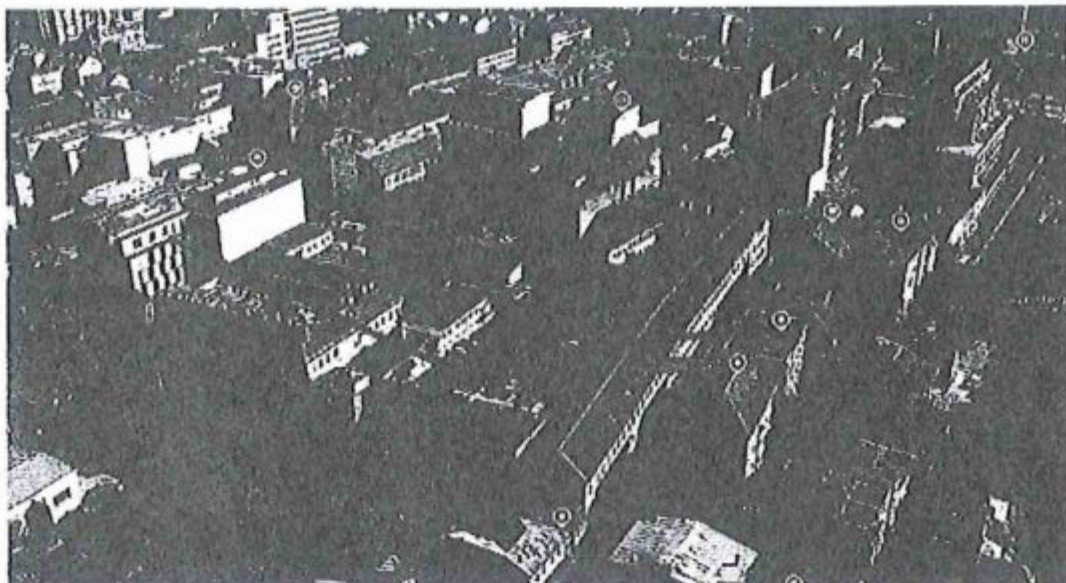
1. Referitor la susținerea

"În conformitate cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare precum și al Ordinului comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerul Afacerilor Interne nr. 3422/1995, cu modificările și completările ulterioare, precizăm faptul că, documentația sus menționată prezintă unele vulnerabilități cu privire la protejarea obiectivelor cu caracter special aflate în administrarea M.A.I. prin faptul că imobilul nr. 2 - Imobil de locuințe colective propus a se construi are un regim de înălțime S+P+3E+ER fiind situat la o distanță de aproximativ 11 metri față de zona funcțională cu destinație specială existând riscul de vizibilitate asupra întregului perimetru al U.M. 0827 Cluj-Napoca și implicit al activităților operative specifice. Din aceste considerente propunem realizarea imobilul nr. 2 - Imobil de locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+3E+ER în așa fel încât să se limiteze vizibilitatea asupra perimetrului U.M. 0827 Cluj-Napoca prin eliminarea balcoanelor și a spațiilor vitrare de pe fațada vestică (13,30 m) și realizarea etajului retras fără terasă circulabilă pe această latură. Totodată propunem ca pe fațadele laterale balcoanele să fie în totalitate de tip logie la nivelul fațadelor fără extensia planșeelor în consolă."

Solicitarea Grupării Mobilă de Jandarmi este lipsită de temei legal și solicită introducerea unei servituți fără dreptă și prealabilă despăgubire, așa cum prevede Art. 481 din NCV. Totodată, arătăm că perimetrul curții UM este deja vizibil din mai multe clădiri publice, evidențiate pe schița de mai jos dintre care menționăm:

- Calea Dorobanților nr. 18 - Power Business Center
- Calea Dorobanților nr. 25 - Bloc de locuințe
- Calea Dorobanților nr. 27-29 - Spitalul Regina Maria
- Str. Pitești nr. 7 - TCI

Prin urmare considerăm că prezența imobilului nou propus nu modifică în niciun fel situația perimetrului din punct de vedere al vizibilității.



2. Referitor la susținerea

"Menționăm faptul că în conformitate cu art. 10, lit. "d" din legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare Ministerul Afacerilor Interne avizează documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, iar documentațiile aferente se pot depune la adresa hub.mai.gov.ro - Servicii publice electronice- Avize M.A.I - D.G.L."

Conform ART. 10 Jurisprudență

Autorizațiile de construire/desființare în vederea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora este instituit un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de amenajare a teritoriului sau documentațiile de urbanism aprobate sau stabilite prin acte normative se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor specifice din partea autorităților care au instituit respectivele restricții, după cum urmează:

d) pentru lucrări de construcții care se execută în zone cu regim special și/sau în perimetrele/zonile de protecție a acestora se va obține avizul instituțiilor din sistemul național de apărare, ordine publică și siguranță națională, după caz."

Imobilul în studiu nu se încadrează într-o zonă cu regim special, conform PUG Cluj Napoca aprobat prin HCL 492 din 2014 aflându-se în UTR ZCP_M1, Zonă Mixtă cu Regim de Construire Închis,, Adiacentă Principalelor Artere de Trafic, prin urmare nu se supune avizării de către MAI, fapt confirmat și de Certificatul de Urbanism nr. 1235 din 29.05.2024.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Jandarmeria Română - Gruparea de Jandarmi Mobilă și vă asigurăm de deplina noastră cooperare.

Cluj-Napoca,
10.12.2024

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



Digitally signed
by Vlad Andrei
Negru
Reason: I am
Specialist in
deed de
semnătură
exigence D20 E
F6 G6
Date: 2024.12.31
10:34:26 +02'00'

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 895071/05.12.2024, privind proiectul "ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINTARE CORP C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUA IMOBILE (C1 - IMOBIL MIXT - FUNCȚIUNI MEDICALE SI BIROURI SI C2 - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, OPERAȚIUNI NOTARIALE SI INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4)" amplasat pe Bulevardul 21 Decembrie 1989, nr. 88, Cluj Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul Dermalife Gym S.R.L., având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Universitatea de Artă și Design Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 895071 / 05.12.2024

1. Referitor la susținerea

"Pentru clădirea din față, corpul C1, la stradă (care se va lipi ele ap. 1 și ap. 2 ale imobilului nostru), având în vedere că va avea 20.3 m înălțime, fără un studiu de însorire nu suntem de acord cu această înălțime în condițiile în care ap. 2 din imobilul nostru este S+P+1 și are ferestre doar spre noua construcție propusă și, deci, nu va mai beneficia de lumină naturală."

Terenul propus spre reglementare, la fel ca terenul UAD, este încadrat în UTR ZCP_M1, Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Regulamentul de urbanism aferent PUG, prevede următoarele:

Punctul 5: " 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."

Punctul 6: " Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobil (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"

Punctul 10: " Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (1-35)+P+3+M, (1-35)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)."

Din extrasul din RLU de mai sus rezultă că imobilul propus pre stradă respect în tocmai aceste reglementări, respective se alipește de ambele limite de proprietate, are 16,90 metri la cornișă și spre curtea interioară a imobilului UAD are prevăzută o curte interioară de 10 metri adâncime. Menționăm totodată că în acest caz, reglementările PUG sunt obligatorii și stricte, fiind vorba despre o zonă construită protejată, construcția propusă neputând fi conformată altfel.

2. Referitor la susținerea

"Clădirea din spate, corpul C2, din punctul nostru ele vedere, nu respectă nici ZCP _M1 și nici CU, deoarece clădirea se va construi în mare parte pe limita de proprietate cu noi, va avea 16 m înălțime. Așa cum scrie în CU, ar fi trebuit să se facă, conform pct. 5 din CU și ZCP M1: "Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă." În planul trimis de arhitect/proiectant apare că suprafața terenului nu se încadrează în "4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI" din CU și distanța raportată în planșa atașată notificării primite este până în gardul Liceului Eminescu, de 19.6 m, ca și cum parcela noastră și a vecinilor de la nr. 92, nu ar exista."

Conformarea corpului 2 a ținut seama de situația din teren, respectiv spre est, unde s-a edificat în adâncime corpul sălii de sport a Liceului Eminescu, parțial alipit limitei de proprietate, prin acesta amplasare se creează premisele construirii în adâncime și alipit de limita de proprietate și pe parcela UAD și implicit a folosirii mai eficiente a terenului pe viitor.

3. Referitor la susținerea

"Tot pentru clădirea din spate, Corpul C2, regulamentul RLU și specificația din CU, la pct 6, zice" În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 111, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină." exprimare care presupune că, clădirea C2 ar avea calcan, ceea ce nu este specificat în planșa atașată notificării și ca noi am putea construi ceva lipit de calcanul Corpului C2. Terenul nostru are o lățime de 9,6 m și conform reglementărilor din RLU, ZCP M1, noi pentru a putea să construim ar trebui să ne încadrăm la condițiile de la pct. 4 din CU, care sunt aceleași ca și în ZCP M1 și să ne retragem față de proprietatea vecinilor de la nr. 90 cu minim 4,5 m, ceea ce ar însemna să avem o clădire de 5 m lățime amprenta la sol, lungimea mai puțin cu 6 m față de linia unde se termină curtea noastră clar la aceste cote de gabarit practic este imposibil de construit ceva ce să prezinte interes și utilitate pentru noi în spate, chiar dacă așa s-ar lăsa să se înțeleagă din documentație."

Premisele extinderii UAD există, în condițiile în care parcela adiacentă spre est, CF 262530, este în proprietatea Statului Român, în administrarea UAT Cluj Napoca.

4. Referitor la susținerea

"Vă rog să rețineți specificul activității didactice în domeniul nostru vocațional: studenții la arte vizuale au nevoie de lumina naturală pentru a alege culorile și combina materialele. Construcțiile care formează spațiile de învățământ sunt bine vitrate și folosite intens în lumina naturală. Orice umbră, mai ales a unui imobil de 20 m înălțime, afectează calitatea actului didactic."

Așa cum am precizat la punctul 1, conformarea imobilului este dată strict de respectarea reglementărilor urbanistice. Totodată, curtea propusă spre curtea parcelei UAD, cu adâncime mai mare de H/2, respectiv 10,30 metri față de un minim reglementat prin PUG de 8,45 metri asigură iluminarea necesară în bune condiții.

5. Referitor la susținerea

"Concluzie: nu suntem de acord cu amplasarea acestor clădiri în forma propusă."

Așa cum am precizat în cadrul discuțiilor avute, vă asigurăm în continuare de toată disponibilitatea în a găsi o soluție win – win pentru ambele proprietăți și care să permită dezvoltarea ulterioară a UAD.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Universitatea de Artă și Design Cluj-Napoca.

Cluj-Napoca,
12.12.2024

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



Semnat digital de
Vlad Andrei Negru
Motiv: RUR Specialist
cu drept de
semințură exigențe
DZ0EF6G6
Data: 2024.12.12
11:58:59 +02'00'

CONVENȚIE DE VECINĂTATE

1. Între:

- 1.1. **DERMALIFE GYM SRL**, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Muncii nr. 16, Jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului cu număr de ordine J12/985/2012, atribut fiscal RO, Cod unic de înregistrare 28443342, reprezentată prin administratorul Ciprian Bot, cetățean român, domiciliat în Mun. Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr. 24, Jud. Cluj, identificat cu C.I. nr. 279784 emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, valabilă până la data de 02.05.2027, CNP 1780502060827, în calitate de proprietar al terenului situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918, nr. 88, identificat prin nr. Cad. 346166, denumită în continuare "Dermalife Gym" și
- 1.2. **UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA**, cu sediul central în Cluj-Napoca, Piața Unirii, nr. 31, cod de identificare fiscală 4288098, reprezentată legal prin Prof. univ. dr. Liviu-Florian Ștefan, în calitate de rector, în calitate de proprietar al terenului situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918, nr. 90, identificat prin nr. Cad. 323891, denumită în continuare "UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA,"

Se încheie prezenta Convenție de vecinătate în scopul reglementării edificării construcțiilor, conform planurilor anexă la prezenta convenție, pe limita comună de proprietate dintre parcelele situate în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918, nr. 88 – cad. 346166 și în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918, nr. 90 – cad. 323891, stabilindu-se următoarele:

2. Obiectul convenției

- 2.1. Prin prezenta convenție Dermalife Gym SRL și UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA își exprimă acordul reciproc privind edificarea construcțiilor pe limita comună de proprietate.
- 2.2. Subscrisa UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA, cu sediul central în Cluj-Napoca, Piața Unirii, nr. 31, cod de identificare fiscală 4288098, reprezentată legal prin Prof. univ. dr. Liviu-Florian Ștefan, în calitate de rector, cetățean român, domiciliat în Mun. Cluj-Napoca, str. Mecanicilor, nr.23, jud. Cluj, identificat cu C.I. nr. CJ1031693 emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, valabilă până la data de 04.02.2035, CNP 1680207240027, în calitate de proprietar asupra terenului situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918, nr. 90, județ Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 323891 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 323891, declară că sunt de acord ca Dermalife Gym SRL să edifice pe terenul situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918, nr. 88, județ Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 346166 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 346166, construcțiile pe limita de proprietate a terenului proprietatea acesteia și a terenului proprietatea subscrisei. Totodată declară că sunt de acord ca Dermalife

Gym SRL să edifice pe terenul identificat mai sus, proprietatea acesteia, construcțiile ce vor avea funcțiunea medicală, de birouri, comerț asociat funcțiunii medicale și rezidențial – locuire.

- 2.3. Subscrisa societate Dermalife Gym SRL, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Muncii nr. 16, Jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului cu număr de ordine J12/985/2012, atribut fiscal RO, Cod unic de înregistrare 28443342, reprezentată prin administratorul Ciprian Bot, cetățean român, domiciliat în Mun. Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr. 24, Jud. Cluj, identificat cu C.I. nr. 279784 emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, valabilă până la data de 02.05.2027, CNP 1780502060827, declar că sunt de acord, în calitate de proprietar al fondului dominant situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918, nr. 88, județ Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 346166 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 346166, ca servitutea de trecere instituită asupra fondului aservit înscris în Cartea Funciară nr. 323891 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 323891, proprietatea Universității de Artă și Design din Cluj-Napoca, să fie stinsă în conformitate cu prevederile art. 770 alin. (1), lit. b) din Noul Cod Civil. În acest sens, mă oblig ca, în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data semnării prezentei convenții, să mă prezint în fața notarului public pentru a-mi exprima acordul cu privire la renunțarea la dreptul de servitute de trecere, în formă autentică și să predau declarația Universității de Artă și Design din Cluj-Napoca. De asemenea, mă oblig să suport toate cheltulele aferente radierii din cartea funciară a servituții de trecere.
- 2.4. Totodată, Dermalife Gym SRL declar că sunt de acord cu instituirea unei servituți de trecere auto și pietonală peste terenul proprietatea subscrisei înscris în Cartea Funciară nr. 346166 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 346166, în favoarea terenului în suprafață de 891 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 323891 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 323891, proprietatea Universității de Artă și Design din Cluj-Napoca, prin gangul de acces proprietatea subscrisei. În acest sens, după înscrierea în cartea funciară a imobilelor ce vor avea funcțiunea medicală, de birouri, comerț asociat funcțiunii medicale și rezidențial – locuire, în scopul edificării cărora s-a încheiat prezenta convenție, mă oblig să comunic Universității de Artă și Design din Cluj-Napoca extrasul de carte funciară, în termen de 15 zile de la înscrierea construcțiilor în CF și să mă prezint în fața notarului public, în termen de 15 zile de la notificarea Universității de Artă și Design din Cluj-Napoca, pentru a încheia cu Universitatea de Artă și Design din Cluj-Napoca o convenție pentru instituirea servituții de trecere.
- 2.5. Subscrisa societate Dermalife Gym SRL declar că sunt de acord ca UAD Cluj-Napoca să edifice pe terenul situat în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918, nr. 90, județ Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 323891 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 323891 construcțiile pe limita de proprietate a terenului proprietatea acesteia și a terenului proprietatea subscrisei. Totodată, declar că o dată cu edificarea construcțiilor pe limita de proprietate comună, mă oblig să iau toate măsurile de protecție necesare pentru desființarea construcțiilor existente și edificarea

construcției pe terenul proprietatea subscrisei, astfel încât prin aceste lucrări să nu cauzeze nici un prejudiciu terenului sau construcției deținute de către UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA. De asemenea, subscrisa societate, reprezentată prin administrator, declară că mă oblig să suport orice daună sau prejudiciu suferit de către UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA, datorită lucrărilor de desființare și a edificării construcției ce se va edifica pe limita celor două proprietăți.

- 2.6. **UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA și Dermalife Gym SRL** ne asumăm obligația de a ne prezenta în fața notarului public și de a ne exprima acordul de edifica construcțiile pe limita comună de proprietate a celor două terenuri aflate în proprietatea noastră, conform celor de mai sus, în formă autentică, în termen de maxim 15 zile calendaristice de la o solicitare în acest sens a vecinului nostru, în situația în care un asemenea acord notarial este solicitat de către autoritățile publice în vederea aprobării documentațiilor de urbanism sau în vederea emiterii autorizațiilor de construire.

3. Prevederi suplimentare

- 3.1. **UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA și Dermalife Gym SRL** convin de comun acord să desființeze împrejmuirea existentă pe limita comună de proprietate pe o adâncime de 40 m, iar acesta să fie relocată pe limita de proprietate dintre terenul Universității de Artă și terenul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, situat pe B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 92, pe cheltuiala Dermalife Gym SRL. Dermalife Gym SRL se obligă, totodată, să amenajeze gangul de acces pe cheltuiala sa.
- 3.2. Dermalife Gym SRL se obligă să asfalteze terenul proprietatea **UNIVERSITĂȚII DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA**, în suprafață de 891 mp, la finalizarea lucrărilor de construire.
- 3.3. Având în vedere modificările aduse accesului prin desființarea împrejurii indicate la art. 3.1. din prezenta Convenție, Dermalife Gym SRL se obligă să refacă poarta de acces aflată în proprietatea **UNIVERSITĂȚII DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA**, și să asigure automatizarea acestela, precum și să refacă fațada clădirii existente spre Bd. 21 Decembrie nr. 1989, aflată în în proprietatea **UNIVERSITĂȚII DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA**.
- 3.4. Dermalife Gym SRL se obligă să refacă, pe cheltuiala sa, orice fel de relocări de cabluri, utilități, etc., care deservesc imobilul proprietatea Universității de Artă și Design din Cluj-Napoca, în situația în care acestea sunt afectate de lucrările care se vor desfășura.
- 3.5. Dermalife Gym SRL se obligă să trateze calcanul liber, (perete pe care să nu construiască ferestre), format spre parcela de teren aflată în proprietatea **UNIVERSITĂȚII DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA** prin edificarea, construcțiilor ce vor avea funcțiunea medicală, de birouri, comerț asociat funcțiunii medicale și

rezidențial – locuire, cu vegetație pe un sistem de suspendare cu fire sau să permită pictarea acestuia de către studenții UNIVERSITĂȚII DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA, pe o temă aleasă de comun acord.

- 3.6. Dermalife Gym SRL se obligă să ia toate măsurile pentru a nu afecta în niciun fel alipirea calcanului la frontonul stradal prin realizarea construcțiilor rezultate în consolă.
- 3.7. Dermalife Gym SRL se obligă să realizeze ferestre tip tabacheră și luminatoarele aferente (velux sau similar) pentru iluminarea spațiilor aflate la ultimul etaj al imobilului UNIVERSITĂȚII DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA care vor fi afectate de absența luminii naturale, în urma construcțiilor care vor fi edificate pe proprietatea Dermalife Gym SRL, în baza Autorizației de construire furnizată de către UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA. Toate cheltuielile generate de realizarea ferestrelor și luminatoarelor, inclusiv documentațiile necesare obținerii Autorizației de construire, sunt în sarcina Dermalife Gym SRL.

4. Prevederi finale

- 4.1. Prezenta convenție de vecinătate reprezintă acordul nostru comun în sensul edificării construcțiilor pe limita comună de proprietate dintre terenul situat în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 88, județ Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 346166 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 346166 și terenul situat în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr.90 – județ Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 323891 Cluj Napoca A1 cu nr. cadastral: 323891, precum și cu privire la celelalte aspecte convenite.
- 4.2. Subscrisa UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA și subscrisa societate Dermalife Gym SRL încheiem prezenta convenție spre a servi oriunde va fi necesar, aceasta exprimând consimțământul nostru liber și nevițiat, dat în cunoștință de cauză și înțelegând pe deplin cele declarate pe care ni le asumăm necondiționat.
- 4.3. Prezenta convenție de vecinătate a fost încheiată în patru exemplare originale, câte două pentru fiecare parte, azi (19.06.2025) , în Cluj-Napoca.

DERMALIFE GYM SRL

Adm. Ciprian Bot

UNIVERSITATEA DE ARTĂ ȘI DESIGN CLUJ-NAPOCA

Rector: Prof. univ. dr. Liviu- Florian Ștefan

Director General Administrativ: Ing. Călin-Ioan Lespuc

