

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 115

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 115 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 366546/1/3.03.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 366584/433/3.03.2026 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 115, beneficiară: S.C. AMICII AMG IMOBILIARE S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 93 din 20.06.2025 și nr. 177 din 12.11.2025, 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 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 imobil mixt 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 115, beneficiară: S.C. AMICII AMG IMOBILIARE S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 264705.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 264705 pe care există fond construit (nr. cad. 264705-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (70% funcțiuni terțiare, 30% locuire colectivă) cu regim de înălțime 2S+P+5E+R, dispus în aliniamentul străzii Constantin Brâncuși (regularizate).

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18 m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 24 m;
- *circulații și accese*: acces auto pe parcelă din str. Constantin Brâncuși prin gang carosabil cu dublu sens (l = 5.5m) și acces auto semaforizat la parcare subterană;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: locuri de parcare auto și pentru biciclete amenajate în spații specializate subterane, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă;

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

Conform prevederilor Avizului nr. 34559/446/2025 al Serviciului Siguranța circulației, pentru P.U.D. vor fi respectate condițiile:

- în prima etapă se vor recepționa și se vor produce efectele la trafic determinate numai de funcțiunile terțiare;

- în etapa a doua se vor recepționa funcțiunile de locuire, după realizarea unor lucrări la/de infrastructură în zona străzii Constantin Brâncuși cu efect de scădere a gradului actual de utilizare al capacității străzii.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Constantin Brâncuși, amenajată în baza proiectului autorizat, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior recepției construcției.

Toate investițiile propuse prin această documentație 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. AMICII AMG IMOBILIARE S.R.L.** cu sediul în județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, str. Subcetate, nr. 3 înregistrată sub nr. 468027 din 16.04.2025. 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:

AVIZ
Nr. 93 din 20.06.2025

pentru **P.U.D. – construire imobil mixt 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 115**
generat de imobilul cu nr. cad. 264705,

Inițiator: S.C. AMICII AMG IMOBILIARE S.R.L.

Proiectant: S.C. R2CONTEXT ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. MONICA D.I. RAȚIU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 893 mp, amplasată pe frontul nordic al străzii Constantin Brâncuși, la nr. 115, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică.

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

UTR RrM1 - 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.

- *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:* POT maxim = 50%, CUT maxim 2,6.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).

- *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.

- *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, 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

II. Prevederi P.U.D. propuse:

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 264705 pe care există fond construit (nr. cad. 264705-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte (70% funcțiuni terțiare, 30% locuire colectivă) cu regim de înălțime 2S+P+5E+R, dispus în aliniamentul străzii Brâncuși (regularizate).

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime de 18m de la aliniament;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 24 m;
- *circulații și accese:* acces auto pe parcelă din str. Constantin Brâncuși prin gang carosabil cu dublu sens (l= 5,5m) și acces auto semaforizat la parcare subterană;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* locuri de parcare auto și pentru biciclete amenajate în spații specializate subterane, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă;

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Constantin Brâncuși, amenajată în baza proiectului autorizat, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de "drum" anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcției.

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

Recepția finală a construcției se va realiza în conformitate cu prevederile HG nr. 343/2017, după obținerea în prealabil al acordului Serviciului Siguranța Circulației, care va verifica îndeplinirea condițiilor impuse prin avizul nr. 34559/446/2025 emis pentru PUD, din punct de vedere al traficului.

Documentația P.U.D. construire imobil mixt 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 115 (înregistrată sub nr. 468027/16.04.2025) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din 16.05.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor solicitate, depuse sub nr. 562325/433/6.06.2025 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. 354 din 27.02.2024. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

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

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. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

AVIZ
Nr. ~~177~~ din 12.11.2025

pentru *Modificare Aviz Arhitect Șef nr. 93 din 20.06.2025.*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 93 din 20.06.2025. emis pentru **P.U.D. construire imobil mixt 2S+P+5E+R, str. C-tin Brâncuși nr. 115**

- se elimină paragraful referitor la recepția construcției și paragraful cu suprafața de teren necesară lărgirii străzii Constantin Brâncuși:

- se înlocuiește cu :

1. „ Conform prevederilor avizului nr. 34559/446/2025 al Serviciului Siguranța Circulației pentru P.U.D. vor fi respectate condițiile:

- în prima etapă se vor recepționa și se vor produce efectele la trafic determinate numai de funcțiunile terțiare;

- în etapa a doua se vor recepționa funcțiunile de locuire, după realizarea unor lucrări la/de infrastructură în zona străzii C-tin Brâncuși cu efect de scădere a gradului actual de utilizare al capacității străzii.”

2. Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Constantin Brâncuși, amenajată în baza proiectului autorizat, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de “drum” anterior recepției construcției.

Primar
EMIL BOC



Arhitect Șef
DANIEL POP



Șef serviciu *Andreea Mureșan*

Red. 2ex.CCE



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 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : S.C. AMICII AMG IMOBILIARE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. R2CONTEXT ARHITECTURA S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 46802/15.05.2025.

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 2S+P+5E+R, str. Constantin Brâncuși nr. 115**

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

- **Certificat de urbanism nr. 354/27.02.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 93/20.06.2025**

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. 46802/15.05.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.04.2025.

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:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în ziarul monitorulcj.ro din 28 aprilie 2021.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.05.2025.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.05.2025 - ora 10:30.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Zahan Maria și Marius Iuliu –
- Kiss Mihail și Susana –
- S.C. Transilvania Construct Invest S.R.L.– str. Constantin Brâncuși nr. 111-113, Cluj-Napoca
- S.C. B&j Line S.R.L.– str. Constantin Brâncuși nr. 117, Cluj-Napoca

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 16.05.2025 - ora 10:30 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Rațiu Monica.

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 Muresan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria

