

1-13p.

21/12.05.2020.



**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72.**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72, proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 218211/1/04.05.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 218258 din 04.05.2020 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, beneficiar: S.C. BAVA CONSTR S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 41 din 20.02.2020, Avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 753/Z/6.09.2018 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art.56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72, beneficiar: S.C. BAVA CONSTR S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 261012.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 36m de la strada Traian Vuia regularizată, cu o curte dispusă pe latura estică - tipologie „C”;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 14 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Vuia;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate dispuse la subsol și parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
**Ec. Dan Ștefan Tarcea**

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

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72**

Prin cererea nr. 143691/433/2020, S.C. BAVA CONSTR S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr.72.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de de 895 mp, este situată pe frontulul sudic al străzii Traian Vuia, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G preponderent în U.T.R. ZCP\_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală și parțial în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



Nr. 218258 din 04.05.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R,**  
**str. Traian Vuia nr. 72.**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 218211/1/04.05.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72.;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 143691/433/2020, S.C. BAVA CONSTR S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72.

Documentația a fost întocmită de Cristian Rus B.I.A., la comanda beneficiarului: S.C. BAVA CONSTR S.R.L., pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 261012.

Parcela pe care se solicită construirea, în suprafață de 895 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Traian Vuia, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. preponderent în ZCP\_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală și parțial în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism aferent U.T.R. ZCP\_M2.

Prin P.U.D. se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr.72, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, respectiv:

- *amplasarea față de limitele laterale*: pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 36m de la strada Traian Vuia regularizată, cu o curte dispusă pe latura estică - tipologie „C”;
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 14 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Traian Vuia;
- *staționarea vehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate dispuse la subsol și parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 9.01.2020, a emis avizul nr. 41 din 20.02.2020.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 ani (conform Art. 56, alin.4 din Legea nr.350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2386 din 28.05.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

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

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -- Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 72, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Arh. Anamaria Popa

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

*R. Rus* 04.05.2020



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L. prin Martin Dragoș cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.482570/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 41 din 20.02.2020

pentru P.U.D. - construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R  
generat de imobilele cu nr. cad. 261012

Inițiator: S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: Cristian Rus birou individual de arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Eugen Cristian Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: parcelă în suprafață de 895 mp, situată pe frontulul sudic al străzii Traian Vuia, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

**UTR ZCP\_M2 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.**

-*funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

-*regim de construire*: se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc.), ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuirea de tip individual. Țesutul urban e marcat de persistența structurii spațiale inițiale. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, situate în general în aliniament. Specifică e tendința de adaptare / restructurare / extindere a clădirilor tradiționale și de închidere a fronturilor. Regimul de înălțime, predominant parter, are tendința de creștere. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

-*înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 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 (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3; (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%, CUT maxim = 1,8 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% , CUT max = 2,2 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80% , CUT max = 3,0 ADC/mp

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

-*retragerea min. 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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.

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 / situația existentă 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 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

*-amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* în cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

**U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic**

*-funcțiune predominantă :* locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime;

*regim de construire:* izolat sau cuplat

*-înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

*-indici urbanistici :* P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

*-retragere min. față de aliniament :*

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

*-retragere min. față de limitele laterale :*

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. față de limitele posterioare :

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
- (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, pe o adâncime maximă de 36m de la strada Traian Vuia regularizată, cu o curte dispusă pe latura estică - tipologie „C”;
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 14 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Vuia;
- *staționarea vehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate în spații specializate dispuse la subsol și parter, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.01.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.*

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4789 din 05.10.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4707856 din 03.03.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.03.2020

7





P.U.D. – Construire imobil cu funcțiune mixtă S+P+2E+R  
str. Traian Vuia nr. 72  
Nr. 143691/06.03.2020  
(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 : Compartimentul  
Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. BAVA CONSTR S.R.L.
- **Proiectant** : C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu  
Documentul de planificare nr. 482570/23.09.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile  
aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură,  
pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire imobil cu funcțiune mixtă  
S+P+2E+R – str. Traian Vuia nr. 72

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

- **Certificat de urbanism nr. 4789/05.10.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 41/20.02.2020**

**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.  
482570/23.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data  
de 17.12.2018 și 30.01.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-  
vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 11.12.2019 și 09.01.2020

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul România Liberă din 10.12.2018.

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 11.12.2019 - ora 10 și 09.01.2020 - ora 12.

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 au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 11.12.2019 - ora 10 și 09.01.2020 - ora 12.

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 :

- Oltean Emil –
- Kiss Terezia –
- Vajas Ferencz
- Vajas Ioan și Vajas Elisabeta –
- Rusu Paul – str.
- Boldijar Anna –
- Suciu Nicolae –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 11.12.2019 - ora 10 și 09.01.2020 - ora 12.

La dezbateră din 11.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Cristian Rus.

Din partea publicului s-a prezentat :

- dl. Emil Oltean cu domiciliul în \_\_\_\_\_ sesizează următoarele :
  - nu dorește ferestre orientate spre parcela proprietate, situată la vest
  - solicită amânarea proiectului până vor putea fi prezenți toți vecinii

La dezbateră din 09.01.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți beneficiarul și proiectantul lucrării - arh. Cristian Rus.

Din partea publicului s-au prezentat 3 vecini :


- dl. Emil Oltean cu domiciliul în \_\_\_\_\_ sesizează următoarele :
  - nu dorește să se facă ferestre și evacuări pe partea de vest
  - întreabă de scurgerea apelor pluviale și dacă se demolează gardurile dintre vecini
  - să nu sape pe limita de proprietate, casele sunt vechi și fundația va fi afectată
  - înălțimea calcanului spre strada Fundătura

Prin adresa cu nr. 627562/04.12.2019, dl. Oltean Emil-Nicolae cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu lipirea la colan a construcții propuse (IMOBIL MIXT) deoarece fundația casei mele este realizată în anul 1902, fapt care implică subzidirea iar la executarea lucrării de construcție ar putea apărea daune (crăpături, surpări). Pe viitor, ulterior

Cu mulțumiri,

Data: 04.12.2019.

Semnătura: 

construimii locuinței mixte colective nu as beneficia de intimitate și soare în curte și în casă.

Sunt de acord să construiesc în limita de înălțime din zona respectivă, adică P+EI, iar dacă apar daune la casele învecinate, beneficiarul să suporte cheltuielile de reparații și daunele provocate.

Prin adresa cu nr. 627567/04.12.2019, d-na. Kiss Teresia cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD CU CONSTRUCȚIA UNUI BLOC ÎN VECHIMEA MEA, PE LIMITA DE PROPRIETATE, DEOARECE FUNDATIA CASEI MELE ESTE FOARTE VECHIE ȘI CASA ARE DEJA CRĂPĂTURI ȘI FISURI ÎN PEREȚI IAR CONSTRUCȚIA BLOCULUI AFECTEAȚĂ ACEST LUCRU.

Cu mulțumiri,

Data: 04.12.2019

Semnătura: 

**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public ;

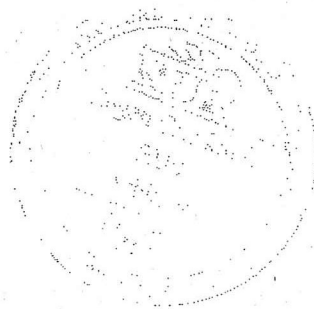
Ca răspuns la sesizarea d-lui. Oltean Emil-Nicolae cu domiciliul în ap. 2, cu nr. 627562/04.12.2019, proiectantul lucrării precizează următoarele :

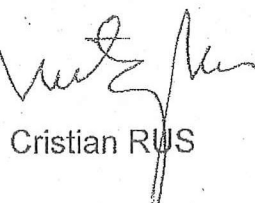
1. Amplasarea construcției propuse la adresa Str. Traian Vuia nr. 72 cu care dvs. nu sunteți de acord, nu e o opțiune a beneficiarului sau a urbanistului, ci o obligativitate impusă de Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca pentru UTR ZCPM2 (Art. 6), prin care se prevede ca un urma restructurării urbane construirea să se facă în front închis, deci construcțiile noi vor fi alipite unele de altele, acestea având calcan comun. Faza PUD constituie o etapă de reglementare urbanistică, fără consecințe materiale directe asupra amplasamentului. In fazele următoare (DTAC, PTh) se vor lua toate măsurile pentru a preveni deteriorările construcțiilor învecinate. Nu se pune problema subzidirii casei Dvs.
2. Cu privire la intimitatea proprietății dvs. vă precizăm că clădirea nou propusă are calcan fără ferestre. Cu privire la însorire se respectă ord. 119/2014, art. 3, alin. 1, care prevede că geamurile camerelor de locuit trebuie să beneficieze de lumină directă timp de o oră și jumătate la data de 21 decembrie. Clădirea nou propusă e amplasată la est de proprietatea Dvs, iar geamurile casei in care locuiți sunt amplasate la nord, est și sud.
3. Conform RLU aferent PUG, art. 10, regimul de înălțime pentru UTR ZCP M2 este S(D)+P+2E+Er pentru parcelele comune, respectiv S(D)+P+3E pentru parcelele de colț și nu P+1E așa cum susțineți Dvs.

Ca răspuns la sesizarea d-nei. Kiss Teresia cu domiciliul în str. Traian Vuia nr. 70A, cu nr. 627567/04.12.2019, proiectantul lucrării precizează următoarele :

1. Amplasarea construcției propuse la adresa Str. Traian Vuia nr. 72, pe limita laterală de proprietate e impusă de Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca pentru UTR ZCPM2 (Art. 6), prin care se prevede ca un urma restructurării urbane construirea să se facă în front închis, deci construcțiile noi vor fi alipite unele de altele, acestea având calcan comun. Faza PUD constituie o etapă de reglementare urbanistică, fără consecințe materiale directe asupra amplasamentului. In fazele următoare (DTAC, PTh) se vor lua toate măsurile pentru a preveni deteriorările construcțiilor învecinate. Nu se pune problema subzidirii casei Dvs.

16.04.2020



  
arh. Cristian RUS

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru ;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 639278/433/10.12.2019, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 203324/16.04.2020, răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 212258/433/28.04.2020 și 212269/433/28.04.2020

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

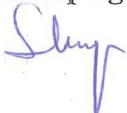
Arhitect Șef,

  
Daniel Pop

Șef Birou,

  
Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

  
Simona Cipcigan