

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.D – construire birouri și hală (spațiu comercial), P,
str. Traian Vuia nr. 113

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D – construire birouri și hală (spațiu comercial), P, str.
Traian Vuia nr. 113 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 353588/1/24.07.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate
de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 353632/433/24.07.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al
Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. – construire birouri și hală (spațiu comercial), P, str. Traian
Vuia nr. 113, beneficiari: Gozner Otto și Gozner Timea;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 1254 din 30.12.2019 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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. 2, 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 birouri și hală (spațiu comercial), P, str. Traian
Vuia nr. 113, beneficiari: Gozner Otto și Gozner Timea, nr. cad. 334538.
Prin P.U.D se propune desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune de
birou și hală cu spațiu comercial, cu regim de înălțime parter.

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: 80 cm;
- retragerea față de limita laterală sud-estică: min. 7.35 m;
- retragerea față de limita posterioară: 14.80 m;
- circulațiile și accesele: str. Traian Vuia;
- staționarea vehiculelor (auto și velo): la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din
Regulament aferent P.U.G.;
- 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 (73 mp) a fost dezmembrată și înscrisă în
CF nr. 334539 cu titlu de drum.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de Gozner Otto și Gozner Timea, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 348229/43/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 1257 AVIZ din 30.12.2019

pentru P.U.D. – construire birouri și hală (spațiu comercial), P,
str. Traian Vuia nr. 113

generat de imobilul cu nr. cad. 334538 și nr. cad. 334539

Inițiator: Gozner Otto și Gozner Timea,

Proiectant: Tektum arhitectura & arta

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Gabor J. Tothfalusi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcela în suprafață de 1440 mp este delimitată de str. Traian Vuia pe latura sud-vestică și de limite cadastrale.

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

- *UTR RrE1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar*

- *funcțiune predominantă:* Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană: (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

- *regim de construire:* deschis

- *înălțimea maximă admisă:* m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt; (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+2+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+3+1R; (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

5

- *indici urbanistici*: Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): P.O.T. maxim = 70% Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4 Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): C.U.T. maxim = 3,0

- *retragere minimă față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în regim de construire închis în lungul arterelor majore de circulație. Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

- *retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară*: Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m. Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În ambele situații retragerea clădirilor 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.

Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune desființarea fondului construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune de birou și hală cu spațiu comercial, cu regim de înălțime parter. Suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică (73 mp) a fost dezmembrată și înscrisă în CF cu nr. cad. 334539.

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică*: 80 cm;
- *retragerea față de limita laterală sud-estică*: min. 7.35 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: 14.80 m;
- *circulații și accese*: str. Traian Vuia;
- *staționarea vehiculelor (auto și velo)*: la sol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2019 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. 4749 din 09.11.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

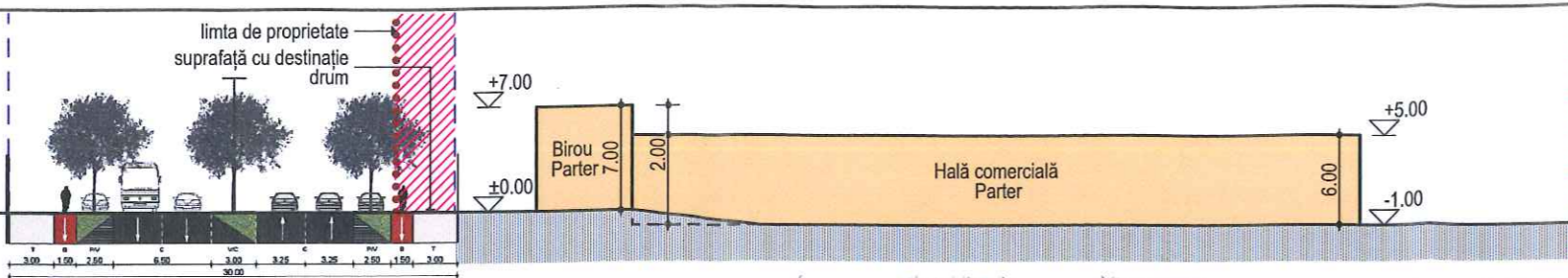
Arhitect Șef
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan

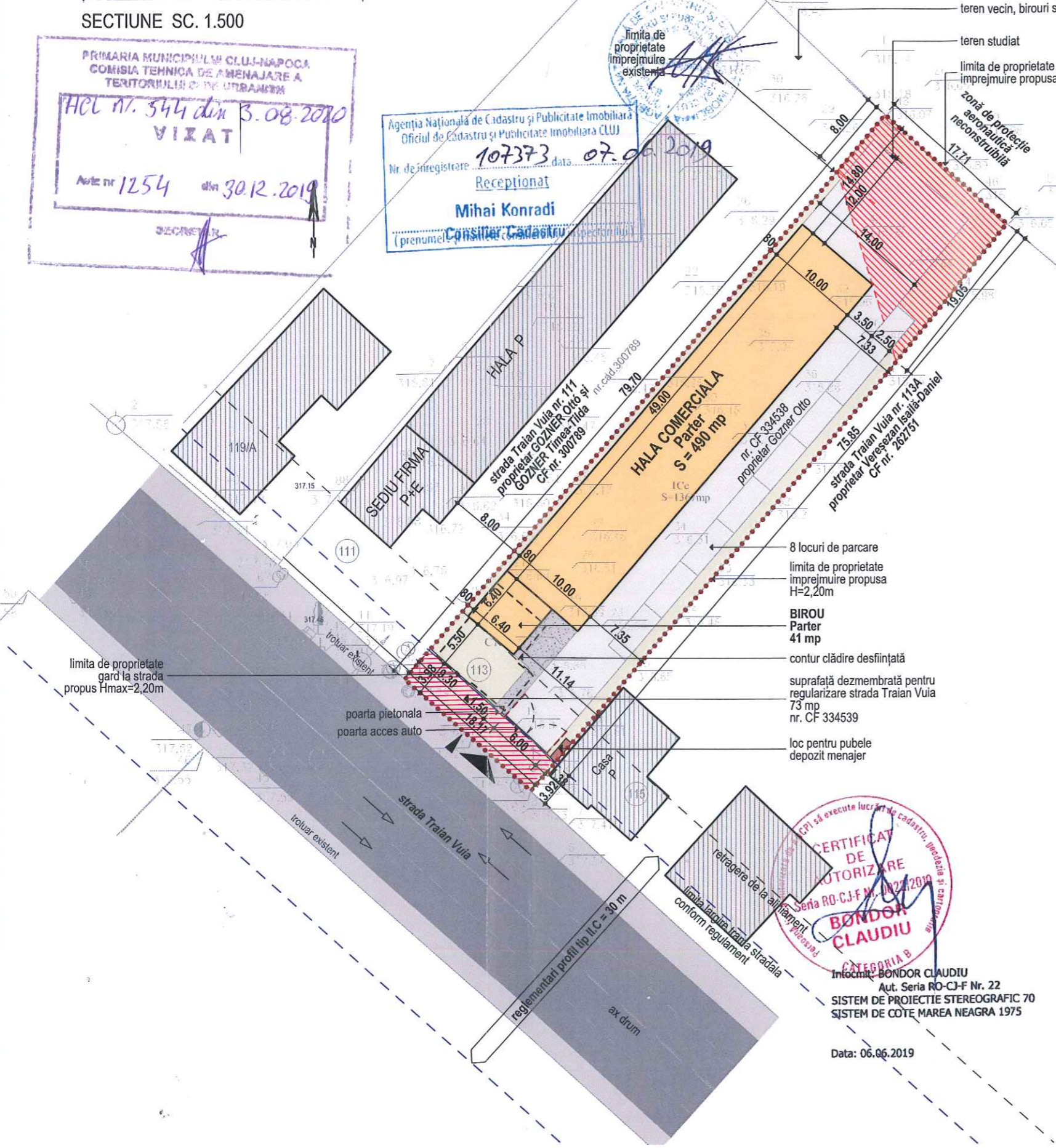
Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



SECTIONE SC. 1.500

PRIMARIA MUNICIPALĂ CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
VIZAT
HCL nr. 544 din 3.08.2010
Act nr. 1254 din 30.12.2019

Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Nr. de înregistrare: 107373 data: 07.06.2019
Recepționat
Mihai Konradi
(prenumele Consilier Cadastru)



Obiectiv propus:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE
BIROURI ȘI HALĂ (SPAȚIU COMERCIAL)

Beneficiari:
GOZNER OTTÓ ȘI GOZNER TIMEA-TILDA
strada Traian Vuia nr. 111, Cluj-Napoca
Amplasament studiat:
strada Traian Vuia nr. 113, Cluj-Napoca
nr. topo.: 334538
suprafata teren inainte de dezmembre: 1440 mp conform acte
suprafata propusa pentru dezmembre: 73 mp (nr. CF 334539)
suprafata dupa dezmembre: 1367 mp (nr. CF 334538)

UTR: RrEt - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.
Zonă de activități economice cu caracter terțiar.
POT max.: 50%
CUT max.: 2,4mp ADC/mp

Situația existentă:
POT existent: 5,62%
CUT existent: 0,06
S. construita existentă: 81 mp
S. construita desființată prin DTAD: 81 mp

Situația propusă:
S. construita propusă: 531 mp
S. desfasurata propusă: 531 mp
POT propus.: 38,8 %
CUT propus.: 0,38
regim de inaltime existent desființat: Parter
regim de inaltime propus: Parter
nr. locuinte existente: 1
nr. locuinte desființate prin DTAD: 1
nr. parcuri propuse neacoperite: 8 locuri
inaltimea maxima cornisa: 8,00 m
inaltime maxima coama: 8,00 m
Categoriya de importanta: C
Clasa de importanta: III

BILANT TERITORIAL EXISTENT (inainte de dezmembre)

	mp	%
CONSTRUCTIE EXISTENTA	81	5,7%
ALEI PIETONALE IN INCINTA	39	2,7%
CIRCULATII AUTO IN INCINTA	90	6,2%
SPATIU VERDE EXISTENT	1230	85,4%
PARCELA	1440	100,0%

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

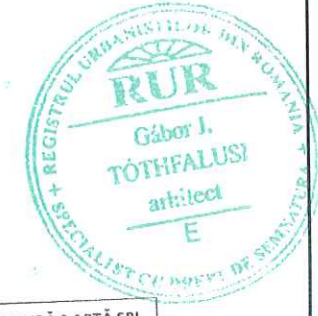
	mp	%
SUPRAFATA DEZMEMBRATA	73	-
CONSTRUCTII	531	38,8
CIRCULATII AUTO SI PARCARI	531	38,8
CIRCULATII PIETONALE	32	2,34
SPATIU VERDE AMENAJAT	273	20,0
PARCELA	1367	100,0%

- LEGENDA:**
- LIMITA DE PROPRIETATE
 - CLADIRE BIROURI SI HALA PROPUSA
 - DEZMEMBRARE TEREN PENTRU LARGIRE DRUM
 - SUPRAFATA REGLEMENTATA DE AUTORITATEA AERONAUTICA
 - SPATIU VERDE TEREN STUDIAT PROPR. GOZNER OTTO
 - CONSTRUCTII VECINE
 - ALEI PIETONALE IN INCINTA
 - SUPRAFATA CAROSABILA
 - DRUM PUBLIC STR. TRAIAN VUIA
 - TROTUAR SPATIU PUBLIC
 - ACCES AUTO PROPUȘ
 - ACCES PIETONAL PROPUȘ

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
53	587725.222	398187.986	38.14
29	587754.146	398212.840	37.49
48	587782.752	398237.071	17.71
45	587770.955	398250.280	10.06
44	587763.110	398243.984	11.85
41	587753.966	398236.439	12.42
37	587744.528	398228.360	41.52
54	587712.956	398201.396	18.17

S (1) = 1367.49mp P = 187.37m



Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al TEKTUM Arhitectură & Artă SRL și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Categoriya de importanta "D" conform HG 766-94
clasa de importanta "IV" conform P100-1/06
Clasa de importanta: IV conform STAS 101000-75
Grad de rezistență la foc: III
Zona seismică de calcul: ag=0,12g, Tc=0,7s conform Normativ P 100/1-2006
Valoarea caracteristică a încălzării din zăpadă: s0k = 2 kN/m2 conform CR-1-1-3-2005

denumire beneficiar
GOZNER OTTÓ
ȘI GOZNER TIMEA-TILDA
adresă:
strada Traian Vuia nr. 111, Cluj-Napoca

denumire proiect
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE BIROURI ȘI HALĂ (SPAȚIU COMERCIAL)

amplasament
strada Traian Vuia nr. 113, Cluj-Napoca
proiectant general și arhitectura

tektum
arhitectura & arta
J 12/3884/2005 | CUI: 18106307 | România
400029 Cluj-Napoca | str. C.I. Hossu nr. 13
tel: (+4) 0264-450038 | email: info@tektum.ro

șef proiect
arh. TÓTHFALUSI Gábor
nr. TNA 4228

colaborat
arh. PÉTER Eszter
nr. TNA 7229

nume planșă
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

proiect nr.	data	faza
405/2018	mai 2019	P.U.D.
cola ±0.00	scara	planșă
	1:500	U.02

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-CJ-F Nr. 102/2019
BONDOR CLAUDIU
CATEGORIA B

Infocmit: BONDOR CLAUDIU
Aut. Seria RO-CJ-F Nr. 22
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 70
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

Data: 06.06.2019

P.U.D. – Construire birouri și hală (spațiu comercial) P
str. Traian Vuia nr. 113
Nr. 49273/28.01.2020
(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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : GOZNER OTTO și GOZNER TIMEA-TILDA
- **Proiectant** : S.C. TEKUM ARHITECTURĂ & ARTĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 348229/05.07.2019

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 birouri și hală (spațiu comercial) P – str. Traian Vuia nr. 113

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

- Certificat de urbanism nr. 4749/09.11.2018
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 1254/30.12.2019

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. 348229/05.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 16.07.2019

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 30.08.2019

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 populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 11.09.2019

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.08.2019 - ora 10.

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 data de 30.08.2019 - ora 10.

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 :

- Vereșezan Isăilă Daniel –
- Răzor Ioan –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 30.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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

1 ex.

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Sluj

9