

1-13 pag.

31/4.04.2023  
HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu  
Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 421038/1/24.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 421121/433/24.03.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104, beneficiari: LOHAN LUCIAN-GHEORGHE și LOHAN MARIA-CRINA;

Având în vedere avizul Arhitectului șef nr. 38 din 13.03.2023 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 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, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104, beneficiari: LOHAN LUCIAN-GHEORGHE și LOHAN MARIA-CRINA, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 285939.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. Cad. 285939, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte ( spațiu servicii/comerț la parter și birouri la etaje), cu regim de înălțime de P+2E+R.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, în front continuu închis, pe o adâncime maximă de 18m de la aliniamentul străzii Traian Vuia (regularizată);

- *retragerea față de limita posterioară:* min. 130 m;

- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Vuia;

- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția acesteia va fi adusă la strat de uzură.*

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

**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 Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104**

Prin cererea 15337 din 6.01.2023 LOHAN LUCIAN-GHEORGHE și LOHAN MARIA-CRINA solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D. - Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 2.405 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Traian Vuia, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică și vestică și de Pârâul Becaș în partea sudică. Pe parcelă a existat fond construit: corp C1 (nr. Cad. 285939-C1), corp C2 (nr. cad. 285939-C2) și corp C3 (nr. cad. 285939-C3), care au fost demolate în baza A.D. nr. 12/25.03.2021, pentru care a fost emis Certificatul de atestare a radierii construcției nr. 536 din 02.09.2021.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. parțial în UTR RrM2 - parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire închis, parțial în UTR Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și parțial în UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Propunerea de construire este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR RrM2.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. Cad. 285939, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte ( spațiu servicii/comerț la parter și birouri la etaje), cu regim de înălțime de P+2E+R., cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G 2014 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 de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. - Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -**  
**Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 421038/1/24.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea 15337 din 6.01.2023 LOHAN LUCIAN-GHEORGHE și LOHAN MARIA-CRINA solicită aprobarea în Consiliul local a documentației P.U.D. - Construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104;

Documentația a fost întocmită de Birou individual de arhitectură Ghibu Iulia-Camelia, specialist urbanist Ghibu Iulia-Camelia la comanda beneficiarilor: LOHAN LUCIAN-GHEORGHE și LOHAN MARIA-CRINA pentru construire imobil mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104, pe o parcelă în proprietate privată cu nr. cad. 285939.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 2.405 mp, este situată pe frontul sudic al străzii Traian Vuia, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică și vestică și de Pârâul Becaș în partea sudică. Pe parcelă a existat fond construit : corp C1 ( nr. Cad. 285939-C1), corp C2 (nr. cad. 285939-C2) și corp C3 (nr. cad. 285939-C3), care au fost demolate în baza A.D. nr. 12/25.03.2021, pentru care a fost emis Certificatul de atestare a radierii construcției nr. 536 din 02.09.2021. Accesul pe parcelă se realizează direct din str. Traian Vuia, stradă înscrisă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public la poziția nr. 1758.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G. parțial în UTR RrM2 - parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire închis, parțial în UTR Lip – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și parțial în UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Propunerea de construire este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR RrM2.

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. Cad. 285939, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte ( spațiu servicii/comerț la parter și birouri la etaje) , cu regim de înălțime de P+2E+R., cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G 2014 în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, în front continuu închis, pe o adâncime maximă de 18m de la aliniamentul străzii Traian Vuia (regularizată);
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 130 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Vuia;
- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția acesteia va fi adusă la strat de uzură.*

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

Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 1082 din 13.03.2020 (prelungit până în 13.03.2023) a expirat, fiind emis certificatul de urbanism nr. 340 din 20.02.2023, cu menținerea avizelor de amplasament obținute în baza certificatului de urbanism emis anterior. Astfel, a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 39 din 13.03.2023 cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 340 din 20.02.2023.

Conform răspunsului la nota internă nr. 301901/13.03.2023, având în vedere că noul certificat s-a emis în același scop și nu s-a adus nici o modificare soluției urbanistice față de soluția inițială, Serviciul Siguranța Circulației a transmis acordul pentru a folosi avizul de principiu nr. 401682/28.09.2020, în vederea promovării spre aprobare în Consiliu Local a documentației P.U.D.

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D., au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine, răspunzându-se obiecțiilor acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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. 340 din 20.02.2023, 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 mixt, P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Gogozan

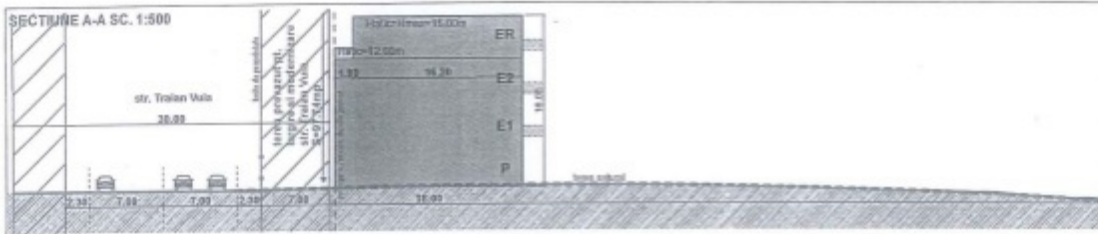
red. consilier arh. Camelia Gâz

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

*Alina Rus*  
24.08.2023

SECTIUNE A-A SC. 1:500



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	588068.316	397713.755
2	588053.813	397716.134
3	588045.179	397718.080
4	588031.500	397720.878
5	588017.031	397724.357
6	587959.513	397735.944
7	587955.352	397722.578
8	588053.462	397699.493
9	588107.759	397689.198
10	588108.068	397696.984
11	588108.000	397704.773
12	588101.390	397706.140
13	588089.420	397708.761
14	588078.991	397711.403

S=2405mp

Mihai Konradi

Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2020.06.18  
09:46:36 +03'00'

BONDREA MIRCEA-VASILE

Digitally signed by BONDREA MIRCEA-VASILE  
Date: 2020.05.28  
11:33:56 -07'00'

LEGENDA

	limita amplasament
	limita UTR
	suprafata necesara largii si modernizarii strazi
	construcție propusa P+2E+R
	construcții existente vecine
	circulații auto/pedonale publice
	teren vișan
	Parcul Becas
	acces auto
	acces pietonal
	pavaj gri închis (pavaj beton, granit/andezit)
	pavaj gri deschis (pavaj beton, granit/andezit)
	PG-4 fractal
	vegetație medie/înaltă

Bilan territorial

Funcțiune	PROBUS	
	mp	%
Suprafața teren	2405.00	
Suprafața construcție propusa	177.90	7.40
Suprafața pietonala	33.50	1.39
Circulații auto, parcuri	311.02	12.93
PG-4 fractal	6.56	0.27
Spații verzi/teren vișan	1778.28	73.94
Teren prevăzut pt largire și modernizare strada	97.74	4.06
<b>Total</b>	<b>2405.00</b>	<b>100.00</b>

	PROBUS
S <sub>suprafataPOT</sub> =265.55mp	P.O.T. 11.04%
S <sub>suprafataCUT</sub> =946.25mp	C.U.T. 3.93%

Indici

UTR=RrM2- Parcelar riveran arterelor de importanta locala, destinat restructurării. Zona strada cu regim de circulație închis  
P.O.T=0.25  
C.U.T=0.18  
S teren aferent UTR=RrM2=992.16mp

UTR=Lip-Locuințe cu regim redus de înalțime dispuse pe un parcelar de tip poliestic  
P.O.T=0.35  
C.U.T=0.9  
S teren aferent UTR=Lip=1708.10mp

UTR=Ve-Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoare ecologică  
P.O.T=0.15  
C.U.T=0.01  
S teren aferent UTR=Ve=104.72mp

S teren prevăzut pt largire și modernizare str. Traian Vuia=97.74mp  
-se va dezvoltarea și se va înlocui cu lăcu de drum

S total teren= 2405.00mp  
CP=265909; CAD= 265909

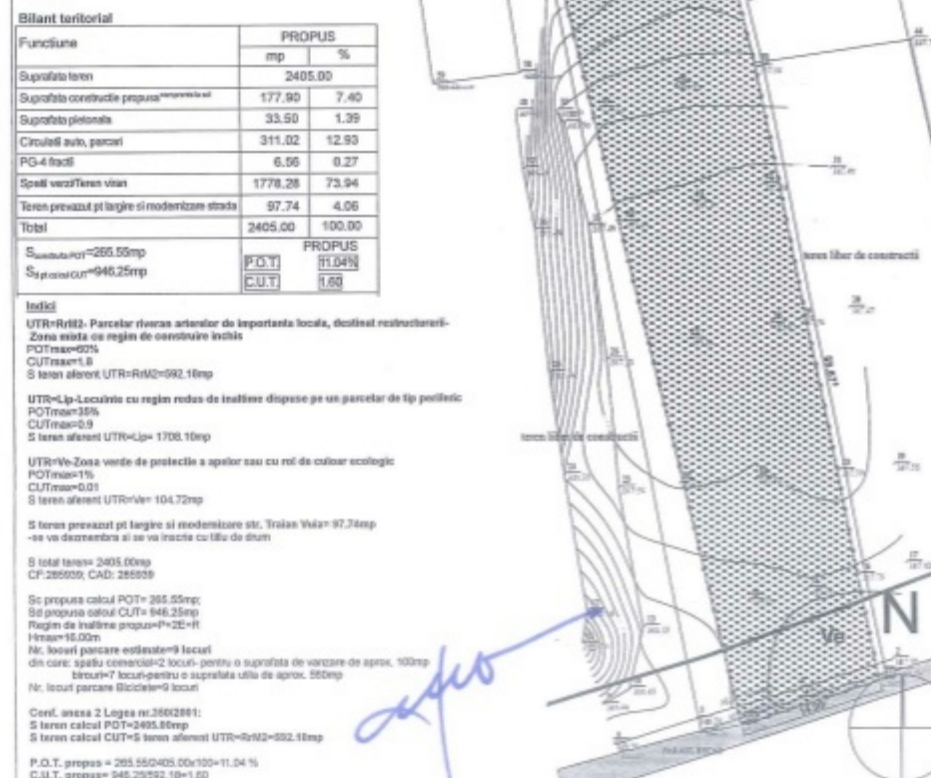
Sc propusa calcul POT= 265.55mp;  
Sc propusa calcul CUT= 946.25mp  
Regim de înalțime propus=P+2E+R  
Hmax=15.02m

Nr. locuri parcare esterne=9 locuri  
din care: spații comerciale=2 locuri- pentru o suprafață de vizitare de aprox. 100mp  
birouri=7 locuri-pentru o suprafață utilă de aprox. 55mp  
Nr. locuri parcare Bilocale=9 locuri

Conșt. anexa 2 Legea nr.268/2001:  
S teren calcul POT=2405.00mp  
S teren calcul CUT=946.25mp

P.O.T. propus = 265.55/2405.00=11.04 %  
C.U.T. propus = 946.25/2405.00=3.93 %

*Handwritten signature/initials*



Proiectant de specialitate urbanism: **GHIBU IULIA-CAMELIA**  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

217 ANINA, CLUJ-NAPOCA, RD. CONSTANȚA BRANCOVEI, 16-18, S.U.T. Ap.105, tel. 076011071, e-mail: iuliah@ghibu.com

**AIB** Birou individual de arhitectură  
Bota Anca Ioana  
Napoca-Cluj, Str. Valentin, nr. 21  
Sectorul 10, Cluj-Napoca

Sef Proiect: arh. Anca Ioana BOTA *Bota Anca*

Coordonator urbi: arh. Iulia Camelia GHIBU *GHIBU*

Proiectat: arh. Anca Ioana BOTA

Desenat: arh. Anca Ioana BOTA *Bota Anca*

Beneficiar: Lohan Lucian-Gheorghe și soția Lohan Maria-Cristina  
str. Principala, nr. 370, loc. Ceretea, jud. Satu Mare

Denumire proiect: Plan urbanistic de detaliu-Construcție imobil mixt și organizarea de sanitar

Amplasament: str. Traian Vuia, nr. 104, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

Planșă: **PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

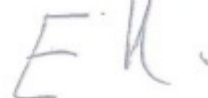
Data: 09/2022 Nr.proiect: 16/2020 Scara: 1:500 Faza: PUD Planșă nr.: 1/3

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

ARHITECT ȘEF

Primar,  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **LOHAN LUCIAN-GHEORGHE** cu domiciliul în județul Satu Mare, înregistrată sub nr. 254069/433/2023 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. 38 din 13.03.2023

pentru **P.U.D. construire imobil mixt P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104**  
generat de imobilul cu nr. Cad. 285939;

Inițiatori: **Lohan Lucian-Gheorghe și Lohan Maria-Crina**  
Proiectant: Birou individual de arhitectură Ghibu Iulia-Camelia  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ghibu Iulia-Camelia

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D: parcelă în suprafață de 2.405 mp, situată pe frontul sudic al străzii Traian Vuia la nr. 104, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică și vestică și de Pârâul Becăș în partea sudică. e parcelă a existat fond construit : corp C1 ( nr. Cad. 285939-C1), corp C2 (nr. cad. 285939-C2) și corp C3 (nr. cad. 285939-C3), care au fost demolate în baza A.D. nr. 12/25.03.2021, pentru care a fost emis Certificatul de atestare a radierii construcției nr. 536 din 02.09.2021.

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

Conform PUG parcela este încadrat în parțial în UTR RrM2, parțial în UTR Lip și parțial în UTR Ve. Propunerea de construire este strict pe suprafața de teren încadrată în UTR RrM2.

**U.T.R RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis**

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

-*regim de construire*: închis

-*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) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m); b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4; c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată, d) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.

-*indici urbanistici* : Pentru parcelele comune: POT maxim = 60% - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). 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): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% 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%. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**BIROUL STRATEGII URBAINE**

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

Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică. Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,8 - 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): CUT maxim = 2,2. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

*-retragere 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 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.

*-retragere față de limitele laterale și retragere față de limitele 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. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. 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 realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 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 3 m. 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. 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.

**UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:**

*- funcțiune predominantă* : locuințe unifamiliale și familiale 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). Retragera 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+I+M, (S)+P+I+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 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),

**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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 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 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 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. Toate construcțiile de pe parcela 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.

**-UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

*-funcțiune predominantă :* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și vehiculier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice,

*-retragere min. față de aliniament, limite laterale și posterioară :* Nu e cazul,

*-înălțimea maximă admisă:* Nu e cazul,

*-indici urbanistici :* P.O.T maxim = 1%, C.U.T, maxim = 0,01.

## **II. Prevederi P.U.D. propuse:**

Prin P.U.D. se propune restructurarea parcelei cu nr. Cad. 285939, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte ( spațiu servicii/comerț la parter și birouri la etaje ), cu regim de înălțime de P+2E+R.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limita de proprietate, în front continuu închis, pe o adâncime maximă de 18m de la aliniamentul străzii Traian Vuia (regularizată);
- *retragerea față de limita posterioară:* min. 130 m;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Traian Vuia;
- *staționarea autovehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Pentru documentația *P.U.D. - construire imobil mixt P+2E+R, str. Traian Vuia nr. 104*, s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 275 din 21.12.2022, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1082 din 13.03.2020 (prelungit până în 13.03.2023). În urma analizării cererii nr. 254069/433/2023 în Comisia Operativă din data de 24.02.2023 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism nr. 340 din 20.02.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 1082 din 13.03.2020.



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

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

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția acesteia va fi adusă la strat de uzură.*

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. 340 din 20.02.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 1082 din 13.03.2020.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Gâz

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

**P.U.D. - Construire imobil mixt P+2E+R**

**str. Traian Vuia nr. 104**

Nr. 15337/06.01.2023

(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** : LOHAN LUCIAN-GHEORGHE și LOHAN MARIA-CRINA
- **Proiectant** : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GHIBU IULIA-CAMELIA

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 633220/14.07.2022

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 mixt P+2E+R – str. Traian Vuia nr. 104**

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

- **Certificat de urbanism nr. 340/20.02.2023**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 38/13.03.2023**

#### **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. 633220/14.07.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 19.07.2022

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 25.11.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 14.07.2022

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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

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

A fost notificat :

- Sima Augustin –
- S.C. SECPRAL PRO INSTALAȚII S.R.L. – str. Vlad Țepeș nr. 2
- Mărginean Adina Cristina și Mărginean Petru Dorin –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 25.11.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Iulia Ghibu

Din partea publicului și-a exprimat punctul de vedere față de studiul de urbanism dl. Mărginean Petru Dorin

Prin adresele cu nr. 685113/12.08.2022 și 691356/18.08.2022, Mărginean Petru Dorin și Marginean Adina Cristina, cu domiciliul în \_\_\_\_\_ comunică următoarele obiecțiuni :

**\* Nu înțelegem să ne dăm acordul la solicitarea dumneavoastră în legătură cu intenția și propunerea documentației de urbanism PUD - Imobil mixt, str. Traian Vuia nr. 104, beneficiari : Lohan Lucian și Lohan Maria Crina !**

Luduș, 12.08.2022,

Mărginean Petru - Dorin,   
Mărginean Adina - Cristina, 

**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 obiecțiunile vecinilor Mărginean Petru Dorin și Marginean Adina Cristina, cu domiciliul în Luduș, str. Zăvoiuului nr. 22, sc. A, ap. 11, cu nr. 685113/12.08.2022 și 691356/18.08.2022, beneficiarul lucrării (prin proiectant) precizează următoarele :

Propunerea de mobilare a parcelei studiate s-a facut tinand cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR=RrM2, propunerea de construire fiind facuta strict de portiunea de teren incadrata in acest UTR.

Asa cum este specificat in regulamentul aferent zonei pe care se va dezvolta imobilul propus, acesta s-a amplasat in aliniament, in front continuu inchis. Mai mult decat atat, la amplasarea fata de limitele laterale, s-a tinut cont de cadrul construit adiacent si s-a avut in vedere principiul acoperirii calcanelor existente- implicit acoperirea calcanului constructiei de la numarul 102. Imobilul propus se va dezvolta intre limitele laterale ale parcelei pe o adancime de maximum 18m de la aliniament.

Avand in vedere plansa 3.2 reglementari urbanistice aferente PUG, in corelare cu reglementarea alinierii, imobilul propus s-a retras cu 7m de la aliniamentul existent, fiind pusa la dispozitie suprafata de teren necesara modernizarii strazii Traian Vuia.

Regimul de inaltime propus (P+2E+R) se incadreaza in regimul de inaltime maxim admis din zona, inaltimea totala maxima nedepasind cei 16.00m admisi. Imobilul nu afecteaza insosirea spatiilor de locuit din nici una din cladirile vecine.

Organizarea circulatiilor si acceselor nu perturba vecinatatile, parcajele propuse respectand normele sanitare in vigoare, ele pastrand o distanta minima de 5.00m fata de ferestrele camerelor de locuit vecine.

In prezent proiectul se afla in faza de studiu urbanistic (faza PUD), urmand ca la faza de autorizare, impreuna cu specialistii implicati, sa fie luate toate masurile de siguranta necesare pentru pastrarea in siguranta a cladirilor vecine. Executia obiectivului va fi realizata de catre societati autorizate, in baza unor proiecte tehnice intocmite si verificate de personal specializat, cu respectarea tuturor normelor in vigoare in ceea ce priveste siguranta atat a obiectivului propus, cat si a cladirilor vecine.

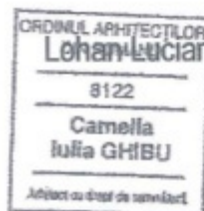
Praful si zgomotul din timpul santierului fac subiectul unor reglementari care daca sunt incalcate devin contraventionale, iar proprietarii de apartamente pot face reclamatii la diverse institutii pentru amendarea constructorului.

Intelegem ca activitatea de executie este deranjanta atat fonic cat si al confortului personal, insa dreptul de a construi pe proprietate privata nu poate fi negat niciunei persoane.

Imobilul propus are in vedere viitoarea dezvoltare a orasului si implicit a zonei din care face parte, aceasta investitie putand contribui la propulsarea dezvoltarii din zona si implicit la cresterea valorii terenului dumneavoastra. Consideram ca propunerea PUD este compatibila cu caracterul zonei, iar functiunile propuse (functiuni de interes public la parter, structura functionala mixta la etajele superioare, fara ca locuirea sa fie propusa) nu vor afecta imobilele vecine si nici functiunile acestora. Caracterul mixt propus, modul de mobilare a parcelei si conformare a cladirii, se incadreaza in principiile de restructurare a zonei ce au ca scop transformarea acesteia in teritorii urbane cu caracter mixt.

Data

11.10.2022



Intocmit:

Gheorghe si Lohan Crina Maria,  
prin arh. Iulia Camelia Ghibu

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 notificările cu nr. 689988/433/17.08.2022 și 694251/433/19.08.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 794834/11.10.2022, răspunde acestora.

Răspunsul beneficiarului (prin proiectant) referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 800205/433/13.10.2022

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**

