

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –**  
**P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.273992/1/28.04.2021 conex cu nr. 125784/1/25.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 274761/433/29.04.2021 conex cu nr. 125819 /433/25.02.2021 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46, beneficiare: S.C. MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. și S.C. SIFI CJ OFFICE S.A.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 615 din 4.07.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 326 din 23.11.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Vâzând 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1. –** Se aprobă Planul urbanistic zonal – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46, beneficiare: S.C. MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. și S.C. SIFI CJ OFFICE S.A., pe parcelele cu nr. cad. 326185 și nr. cad. 274270.

Documentația reglementează:

***U.T.R M – zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic***

***–funcțiunea predominantă:*** structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, garaje publice sau private sub și supraterane;

***–regimul de construire:*** închis la strada Traian și Daniil Bărceanu;

***–retragerea față de aliniament:***

- clădirile vor fi amplasate în aliniament, în front continuu închis;

- clădirile orientate spre Someșul Mic vor fi retrase 6 m de la aliniament;

***–retragerea față de limitele laterale și posterioară:*** clădirile vor fi dezvoltate între limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament. Se admite dezvoltarea în adâncime, de-a lungul uneia sau ambelor laturi ale parcelei cu condiția să existe pe parcela/parcelele învecinate calcane, sau ca amplasarea să se facă central, cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m;

***–înălțimea maximă admisă:*** clădirile vor fi aliniate la o cornișă situată la înălțimea de 22 m. de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m. este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- clădiri comune: (1-3)S+P+5E+R. H cornișă = 22 m, H max. = 25 m. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei spre stradă de minimum 1,80 m;

- clădiri de colț: (1-3)S+P+6E+R, (1-3)S+P+7E, H max. = 28 m;

***–indicii urbanistici:***

- parcele comune: P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 2,6; pentru nivelele cu destinația de

locuire A.C. maxima = 40% x St (suprafața terenului);

- parcele de colț: P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 3,2; pentru nivelele cu destinația de locuire A.C. maxima = 50% x St (suprafața terenului);

- parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar: P.O.T. max. = 80%, C.U.T. max. = 4;

În situația în care suprafețele de teren necesare lărgirii străzilor Traian și Daniil Berceanu, precum și realizării circulației de-a lungul Someșului Mic, conform planșei 3.2 Reglementări urbanistice zonificare aferente P.U.G., se transferă cu titlu gratuit în proprietate publică, suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

- *circulațiile și accesele:*

- pentru parcela de colț: acces auto din strada Daniil Bărceanu și acces pietonal din strada Traian și strada Daniil Bărceanu;

- pentru parcela comună: acces auto din strada Traian și acces pietonal din strada Traian și promenada de-a lungul Someșului Mic;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete la sol și/sau subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Traian și strada Daniil Bărceanu.

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

Conform planșei „A.06 – circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică” aferentă P.U.Z., suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, precum și suprafața necesară realizării unei promenade de-a lungul Someșului Mic, sunt propuse pentru transfer în domeniul public cu titlu gratuit.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente P.U.G.*, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”;
- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente P.U.G.*, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35 cm., măsurată la 1 m. de la colet, pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;
- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit;
- vor fi îndeplinite condițiile stabilite de către Serviciul siguranța circulației, prin Avizul de principiu nr. 114741 din 23.02.2021:
  - se vor fi asigurate 234 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 58 locuri suplimentare funcțiilor propuse, cu acces public;
  - accesul din str. Daniil Berceanu va fi utilizat numai prin viraje la dreapta;
  - reorganizarea circulației în zonă, prin întocmirea planului de semnalizare rutieră, orizontală și verticală, respectiv avizarea de către Serviciul siguranța circulației și Poliția rutieră, inclusiv implementarea în teren. Zona pe care va fi întocmit planul este cuprinsă în perimetrul: str. Traian-pod Traian-str. Decebal-str. Haiducului-str. Traian;
  - pe str. Emil Petrovici, va fi inversat sensul unic actual de circulație, cu parcări pe partea stângă a carosabilului, pe sensul nou de circulație;
  - pe str. Traian, între intersecțiile cu str. Daniil Bărceanu și Emil Petrovici va fi instituit sensul unic spre centru;

- pe str. Haiducului se va inversa sensul unic actual de circulație, iar pe ultimii 30 m de la ieșirea din str. Traian, se vor asigura două benzi carosabile: una pentru virajul la stânga și alta pentru virajul la dreapta;
- sensul unic pe str. Decebal se va extinde și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului;
- reglementările de circulație se vor implementa anterior recepției lucrărilor de construcții când va fi funcțional și spațiul de parcare pentru cele 58 de locuri de parcare suplimentare funcțiunilor propuse.

Cele 58 de locuri de parcare, suplimentare funcțiunilor propuse pe parcela de pe str. Traian nr.40-42 , cu acces public, vor fi amenajate la primul nivel al subsolului.

Pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm. măsurată la 1m de la colet.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 și planșa „Circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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



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



## UTR M

Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### Caracterul actual

Spații cu caracter industrial, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

#### Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;  
 Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;  
 Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);  
 Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament.

### A. CONDIȚIONARI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

### B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa. „Reglementări Urbanistice”.

Serviciile de utilitate publică:

- str. Danil Bărcănu - profil II F - 26 m (conf. PUG)
- str. Traian - profil II D - 26 m (conf. PUG)
- promenada raul Someș - profil IV 3 - 8 m (conf. PUG)

Suprafețele de teren grevate de servicii de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servicii de utilitate publică.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.



Arhitect șef, Daniel POP

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Parterele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Comerț en gros;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuire de tip individual
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Terenul aferent PUZ este compus din doua parcele:

- Parcela 01: 2400 mp - str. Traian 44-46 - parcela de colt
- Parcela 01: 2934 mp - str. Traian 40-42 - parcela comuna

Cele doua parcele studiate au front la strada si acces la drumul public.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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 cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA 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.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela 01: str. Traian 44-46 - parcela de colt
  - accese pietonale din str. Traian si str. Danil Barceanu
  - acces auto - din str. Danil Barceanu
- Parcela 02: str. Traian 40-42 - parcela comuna
  - accese pietonale - din str. Traian si promenada raului Somes.
  - acces auto - din str. Traian

## 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fost dimensionat conform cu Anexei 2 la PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Numar total de locuri de parcare = 234 locuri, din care:

- Parcela 01 - 118 locuri de parcare
  - din care: necesar Locuire colectiva - 90 locuri; Comert - 28 locuri
- Parcela 02 - 116 locuri de parcare, din care 58 cu acces public
  - din care: necesar HOTEL (145 camere x 40%) - 58 locuri; parcaje cu acces public - 58 locuri

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă ce nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R, (1-3S)+P+7;
- o variație de 0.5 m este admisibila

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

8



## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă =  $40\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar, P.O.T. maxim = 80%

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale +  $0,5 \times$  suprafața trecută în proprietate publică.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit: C.U.T. maxim = 4,0

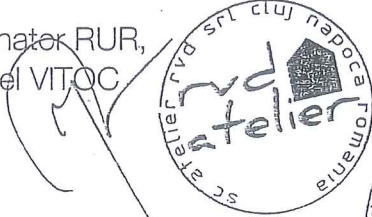
9

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

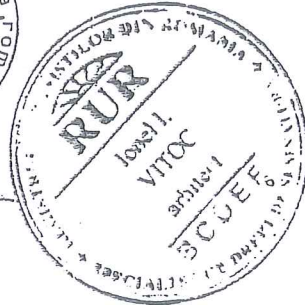


Intocmit,  
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,  
Arh. Ionel VITOC

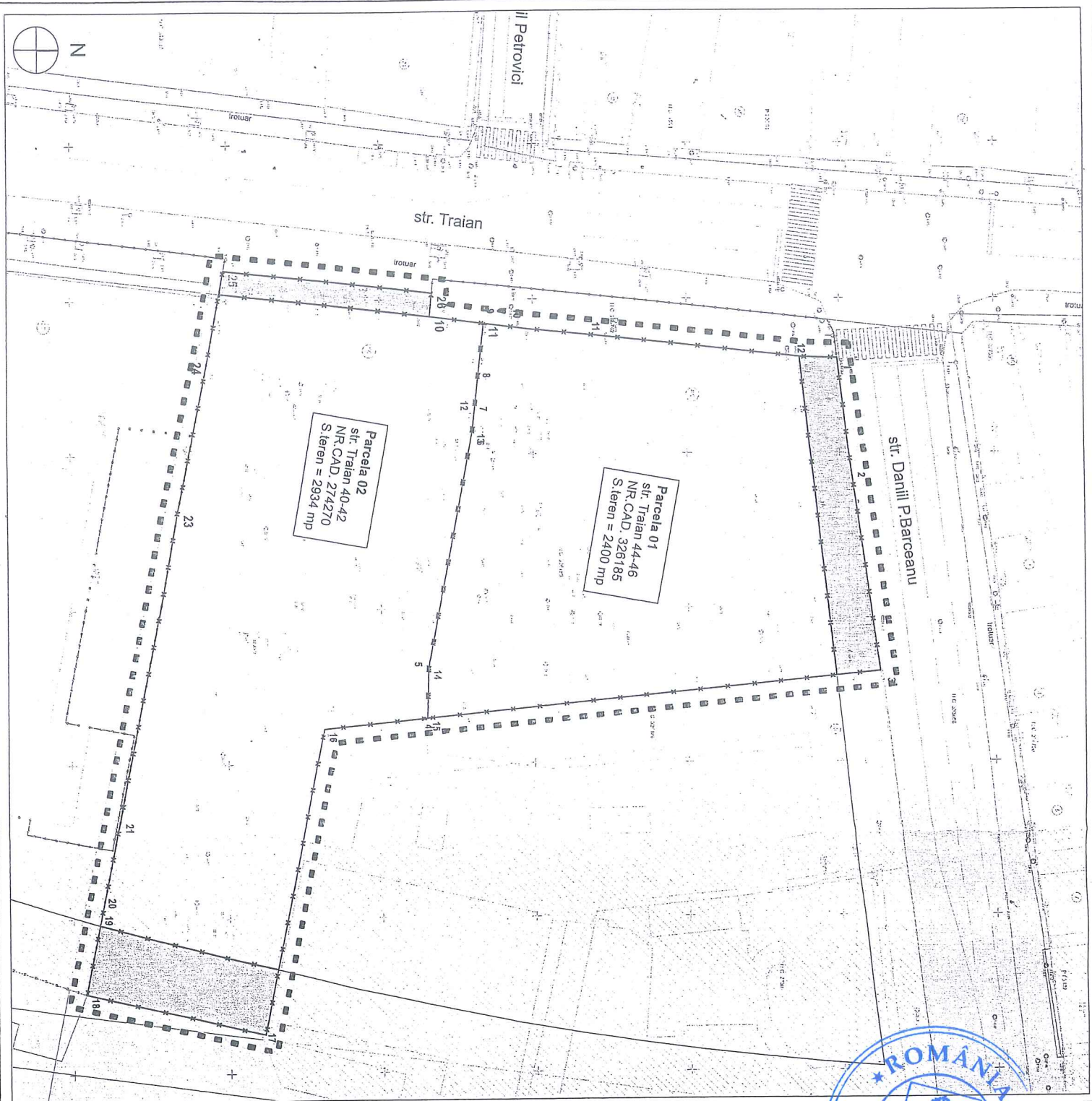


Supervizat,  
Arh. Rareș V. DRĂGAN



Arhitect șef, Daniel POP

10



- Legenda**
- Zona reglementata
  - Limite cadastrale - parcele reglementate
  - Proprietate publica - administratie locala
  - Proprietate publica - administratie Apelor Romane
  - Proprietate privata
  - Proprietate privata - propusa spre dezmembrare si transferata in proprietate publica

Arhitect șef, Daniel POP

PROIECTANT GENERAL:

**Atelier RVD**  
BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

A. Buleașor nr.16 nr.5,  
Cluj Napoca, Romania 40029  
T. 0769 40055  
E. atelier.rvd@gmail.com  
W. www.atelierrvd.ro

ARHITECTURA Proiectat de Nr. Traian 44-46	<b>Atelier RVD</b> BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM	ARHITECTURA Preluat de Nr. Traian 40-42
S&U Proiect: ant. Rares V. DRAGAN	Proiectat / Desenat: ant. Valentin BADAȘINZA	Verificat: ant. Rares V. DRAGAN
Coordonator RUIR: ant. Ionel VIȚOC	Beneficiar: DOFALEX.COM S.R.L. str. Maramuresului nr. 131/A, Cluj Napoca, Jud. Cluj	PRIVON S.R.L. str. George Ștefănescu, nr. 27 C, loc. Târgu-Mureș, Jud. Mureș
Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICĂ	Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL	Amplasament: str. Traian, nr. 40-42, 44-46, Cluj Napoca, Jud. Cluj
Data: 13/02/2019	Planșă: Circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică	Proiect: 125

P.U.Z. - Dezvoltare ansamblu mixt – str. Traian nr. 40-46  
Nr. 28890/14.01.2021  
(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 : S.C. MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. și S.C. SIFI CJ OFFICE S.A.
- Proiectant : S.C. ATELIER RVD S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 425211/03.09.2020

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 ZONAL – P.U.Z. - Dezvoltare ansamblu mixt – str. Traian nr. 40-46

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

- Certificat de urbanism nr. 5200/06.12.2018 și 1573/11.04.2019
- Aviz de oportunitate nr. 615/04.07.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 326/23.11.2020

**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. 425211/03.09.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.02.2019

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 încadrare în zonă
- Plan reglementări urbanistice

22

*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 datele de : 18.08.2020 și 11.09.2020

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\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 14.07.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 18.08.2020 - ora 14 și 11.09.2020 - 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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 18.08.2020 - ora 14 și 11.09.2020 - ora 10:30.

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

Pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația „P.U.Z. de restructurare urbană-str. Traian nr. 40-46”, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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

Au fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Traian nr. 36
- Liceul Tehnologic „Aurel Vlaicu” – B-dul Muncii nr. 199-201
- Administrația Bazinală de Apă Someș – Tisa – str. Vânătorului nr. 17

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 18.08.2020 și 11.09.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Rareș Drăgan.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 2143/30.07.2020, Administrația Bazinală de Apă Someș – Tisa cu sediul în str. Vânătorului nr. 17, comunică următoarele observații :

Urmare analizei datelor tehnice cu privire la propunerea urbanistică *“PUZ –Construire ansamblu multifuncțional, operațiuni notariale dezmembrare servitute de utilitate publică, str. Traian nr. 40-42, 44-46, inițiată de Doralex Com SRL și Privi IN SRL*, notificată prin adresa nr. 340632/433/16.07.2020, va comunicăm că unele lucrări prevăzute în propunerea urbanistică se înscriu în categoria celor care se construiesc pe ape sau au legătură cu

23

apele prevăzute la Secțiunea a 4-a din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru care în conformitate cu prevederile Art.6, pct.(2) din Ordinul MAP nr. 828 din 4 Iulie 2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, este necesară reglementarea prin avizul de gospodărire a apelor emis de autoritatea competentă de gospodărire a apelor.

Cu stima



Sef Birou Gestionarea Resurselor de Apa

Dr.ing.Giana Popa

**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 urmare a observației transmise de Administrația Bazinală de Apă Someș – Tisa cu nr. 2143/30.07.2020, beneficiarul lucrării completează documentația cu Avizul de gospodărire a apelor nr. 03-CJ din 13.01.2021

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. 374541/433/05.08.2020, observațiile formulate în adresa mai sus menționată a fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 2890/14.01.2021 completează documentația.

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, însoțită 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,

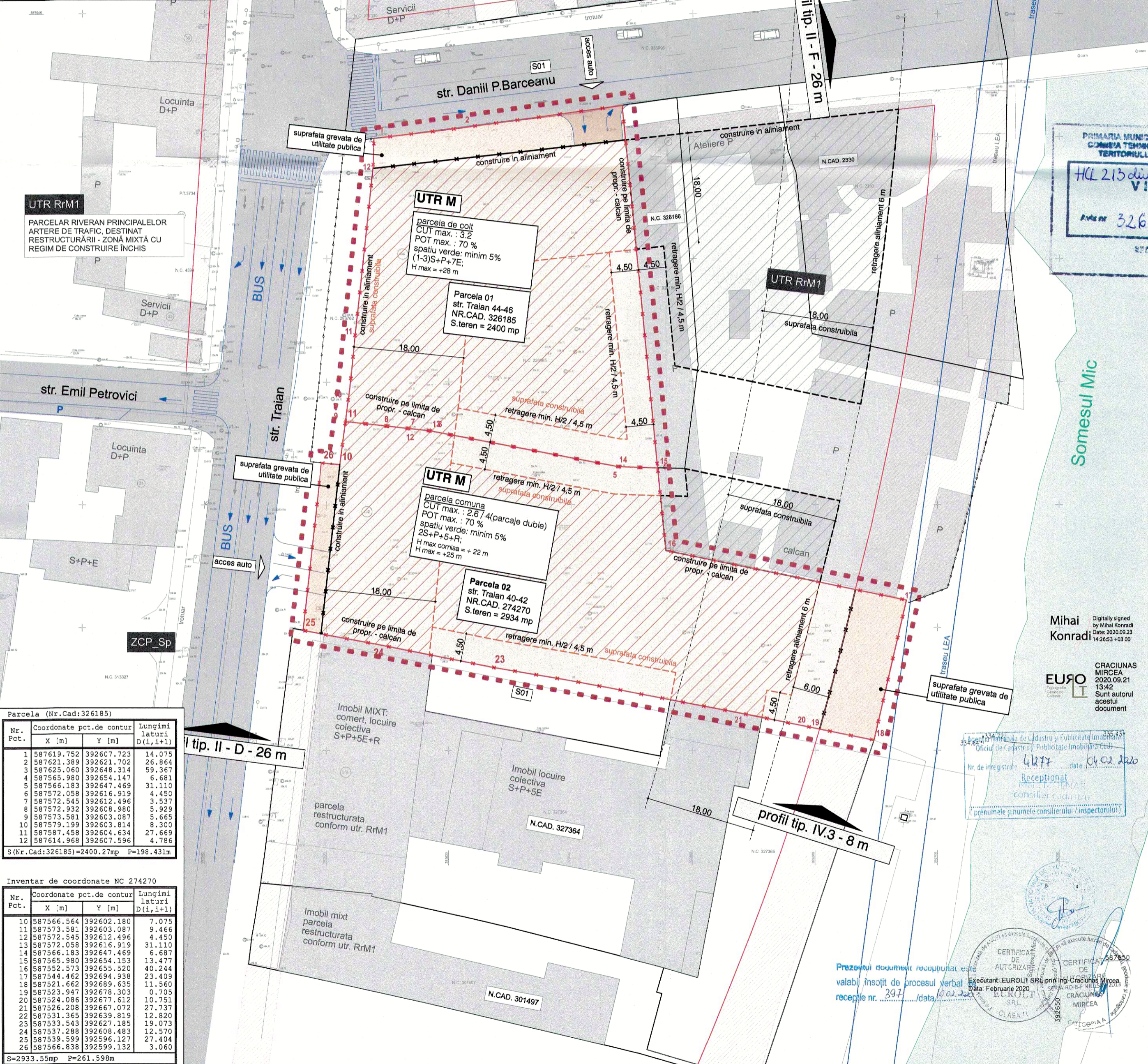
Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

29

- Legenda**
- Zona reglementata
  - Limite cadastrale - parcele reglementate
  - Limite parcele vecine
  - Construcții vecine
  - Teren grevat de utilitate publica
  - Limite parcela dupa cedare teren utilitate publica
  - Suprafata constructibila
  - Acces auto incinta
  - Reorganizare circulatie auto



Parcela (Nr.Cad:326185)

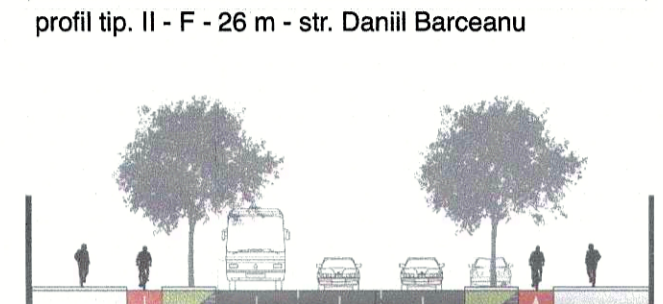
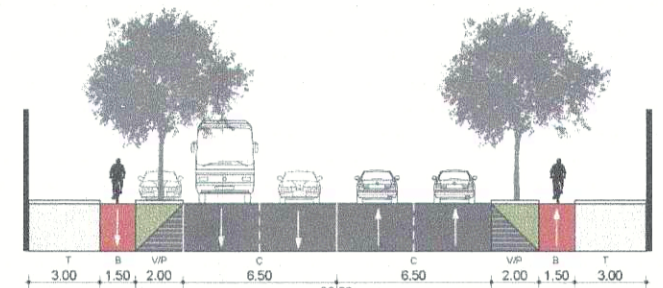
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur D(i, i+1)	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i, i+1)
1	587619,752	392607,723	14,075	
2	587621,389	392621,702	26,864	
3	587625,060	392648,314	59,367	
4	587565,980	392654,147	6,681	
5	587566,183	392647,469	31,110	
6	587572,058	392616,919	4,450	
7	587572,545	392612,496	3,537	
8	587572,932	392608,980	5,929	
9	587573,581	392603,087	5,665	
10	587579,199	392603,816	8,309	
11	587587,458	392604,634	27,669	
12	587614,968	392607,596	4,786	

S(Nr.Cad:326185)=2400,27mp P=198,431m

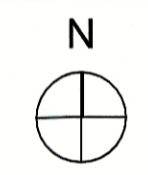
Inventar de coordonate NC 274270

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur D(i, i+1)	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i, i+1)
10	587566,564	392602,180	7,075	
11	587573,381	392603,087	9,466	
12	587572,545	392612,496	4,450	
13	587572,058	392616,919	31,110	
14	587566,183	392647,469	6,687	
15	587565,980	392654,147	13,477	
16	587552,573	392655,520	40,244	
17	587544,462	392694,938	23,409	
18	587521,662	392689,635	11,560	
19	587523,947	392678,303	0,705	
20	587524,086	392677,612	10,751	
21	587526,208	392667,072	27,737	
22	587531,365	392639,819	12,820	
23	587533,549	392627,183	19,073	
24	587537,288	392608,483	12,570	
25	587539,599	392596,127	27,404	
26	587566,838	392599,132	3,060	

S=2933,55mp P=261,598m



PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA  
COMISIA TERMICA DE AMENAJARE A  
TERITORIULUI DE URBANISM  
HCL 213 din 26.05.2021  
VIZAT  
data nr 326 din 23.11.2020



**BILANT TERITORIAL**

	Parcela 01 str. Traian 44-46, parcela de colt	Parcela 02 str. Traian 40-42, parcela comuna
1 Suprafata teren studiat	2400,00	2934
2 Suprafata teren utilitate publica	203	287
3 Suprafata ramasa dupa cedare	2197	2647
4 Suprafata construita	1490	1920
5 Suprafata verde minima amenajata pe sol natural	110	132
6 Suprafata pavata maxima	597	595
	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Nota. Valorile procentuale sunt raportate la Suprafata ramasa dupa cedare.

**INDICI URBANISTICI**

	Parcela 01 str. Traian 44-46, parcela de colt	Parcela 02 str. Traian 40-42, parcela comuna
1 Suprafata teren studiat	2400	2934
2 Suprafata teren utilitate publica	203	287
3 Suprafata ramasa dupa cedare	2197	2647
4 Suprafata de referinta pentru calcul POT si CUT	2501	3078
5 P.O.T. max conf. PUG	<b>70,00 %</b>	<b>80,00 %</b>
6 P.O.T. propus	<b>60 %</b>	<b>62,39 %</b>
7 Suprafata construita	1490	1920
8 C.U.T. max conf. PUG	<b>3,2</b>	<b>4</b>
9 C.U.T. propus	<b>3,2</b>	<b>3,05</b>
10 Suprafata construita desfasurata maxima	8004	9396
11 Locuri de parcare max. propuse - 234 buc	118	116
din care parcaje cu acces public	0	58

- Nota.**
- Suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul P.O.T. si C.U.T. va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica.
  - Pe Parcela 02, numarul parcajilor vor fi duble fata de necesar.
  - Numarul final de parcare se va stabili la faza D.T.A.C., insa nu poate depasi 234 buc (Parcela 1 - max. 118 locuri, Parcela 2 - max. 116 locuri)

**PARCELA 01** - str. Traian 44-46 - parcela de colt  
**PARCELA 02** - str. Traian 40-42 - parcela comuna

- FUNCTIUNI**
- Parcela 01 - Structura functionala MIXTA:
    - parter - comert
    - etaje - locuire colectiva
    - subsol - garaje auto
  - Parcela 02 - HOTEL \*\*\*\*

**SUPRAFATA TEREN**

Suprafata reglementata = 5334 mp  
din care:

- Parcela 01  
Suprafata teren = 2400 mp  
Suprafata teren grevata de utilitate publica (str. Danil Barceanu) = 203 mp  
Suprafata teren ramasa dupa cedare (teren constructi) = 2197 mp
- Parcela 02  
Suprafata teren = 2934 mp  
Suprafata teren grevata de utilitate publica (str. Danil Barceanu) = 287 mp  
Suprafata teren ramasa dupa cedare (teren constructi) = 2647 mp

**(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

Parcela comuna: P.O.T. max = 50 %  
Parcela de colt: P.O.T. max = 70 %  
Pentru nivelele cu destinatie de locuire A.C. maxima = 50% x St (suprafata terenului)  
Pentru parcele ce includ cladiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dubla fata de necesar: P.O.T. maxim = 80%

**(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI**

Parcela comuna: C.U.T. max = 2,6  
Parcela de colt: C.U.T. max = 3,2  
Pentru parcele ce includ cladiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dubla fata de necesar: C.U.T. maxim = 4,0

**(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA**

- Parcela 01 - Suprafata construita = 1490 mp
- Parcela 02 - Suprafata construita = 1920 mp

**(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA**

- Parcela 01 - Suprafata construita desfasurata max. = 8004,2 mp
- Parcela 02 - Suprafata construita desfasurata = 9396 mp

**SPATII VERZI**

Pe ansamblul unei parcele, spatii verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% din suprafata totala, si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

**REGIM DE INALTIME**

Cladiri comune: -H max. comisa = +22 m, H max. = +25m, 2S+P+5E+R  
Cladiri de colt: - H max. = +28 m, (1-3)S+P+7E

**PARCAJE**

Numar maxim de locuri de parcare = 234 locuri  
din care:

- Parcela 01 - 118 locuri de parcare  
- necesar Locuire colectiva - max. 90 locuri  
- Comert - max. 28 locuri
- Parcela 02 - 116 locuri de parcare  
- necesar HOTEL (145 camere x 40%) - max. 58 locuri  
- parcaje cu acces public - 58 locuri



**PROIECTANT GENERAL: Atelier RVD**  
BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM

**ARHITECTURA** Parcela 01 str. Traian 44-46  
**Atelier RVD**  
BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM

Sef Proiect: arh. Flares V. DRAGAN  
Proiectat / Desenat: arh. Valentin BADARINZA  
Verificat: arh. Flares V. DRAGAN

Coordonator IUR: arh. Ionel VITOC

Beneficiari: DORALEX COM S.R.L. str. Maramuresului nr. 151/A, Cluj Napoca, Jud. Cluj  
PRIVO IN S.R.L. str. Gheorghe Doja, nr. 27 C, loc. Targu-Mures, Jud. Mures

Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, OPERATIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE SERVICIUTE DE UTILITATE PUBLICA**  
CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL str. Traian, nr. 40-42, 44-46, Cluj Napoca, Jud. Cluj

Data: 13/02/2019  
Nr.proiect: 125  
Planşa: **PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**  
Faza: PUZ  
A.03

17 dec 2020



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
Str. 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. DORALEX COM S.R.L prin **Timari Benjamin-Ioan** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu nr. 19, înregistrată sub nr. 97335/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 22.03.2019, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 615 din 14.07.2019

pentru elaborarea **P.U.Z de restructurare urbană - str. Traian nr. 40-46**

generat de imobilele cu nr. Cad. 326185, nr. Cad. 274270 cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:**

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de strada Daniil Bărceanu în partea de nord, strada Traian în partea de vest, culoarul Someșului Mic în partea de est și parcelă cu fond construit în partea de sud ( str. Traian nr.38). Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat ( terenul beneficiarilor) în suprafață de 5334 mp și vecinătățile adiacente.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării;

2.2 *propus*: zonă mixtă cu regim de construire închis ( locuire, funcțiuni comerciale, parcaje colective);

2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin PUG* : str. Daniil Bărceanu, str. Traian profil II.D 26m, alee pietonală – profil IV.3 - 8m

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

*Pentru parcelele comune*: P.O.T. Maxim = 50% , C.U.T maxim = 2,6

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

*Pentru parcelele de colț* P.O.T. Maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar: P.O.T. Maxim = 80% , C.U.Tmaxim=4.

**4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

- asigurarea servituților de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Traian, strada Daniil Bărceanu și adiacent culoarului Someșului Mic.
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str Traian și str. Daniil Bărceanu;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor, în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;



5. Capacitățile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

-conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5200 din 6.12.2018.

-studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică);

- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 5200 din 6.12.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan



Red. 3ex.  
consilier arh. Adriana Borza



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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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. DORALEX COM S.R.L.** cu sediul în Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu nr. 19, apt. 15, înregistrată sub nr. **425211/2020**, 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. 324 din 23.11.2020

pentru: **P.U.Z. Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46**

generat de imobilele cu nr. cad. 326185, NR. CAD. 326185 și nr. cad.274270;

Inițiator: S.C. DORALEX COM S.R.L.;

Proiectant general: S.C. ATELIER RVD S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionel Vitoc;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 5334mp situat pe frontul estic al str. Traian, la intersecția cu strada Daniil Berceanu. Pe teren există fond construit propus spre desființare.

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

***UTR RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.***

- ***funcțiune predominantă:*** spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. 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). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

- ***regim de construire:*** închis

- ***înălțimea maximă admisă:*** clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+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 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R, (1-3S) +P+6; (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.

- ***indici urbanistici:*** pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului), C.U.T. maxim = 2,6.

- ***retragerea minimă față de aliniament:*** clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G 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. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6m de la aliniament, paralel cu acesta.

- ***retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară:*** conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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 posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. 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.

**Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse:**

***U.T.R M – zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere e trafic***

–*funcțiunea predominantă* : structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, garaje publice sau private sub și supraterane;

–*regimul de construire*: închis la strada Traian și Daniil Bărceanu;

–*retragerea față de aliniament*:

- clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu închis;

- clădirile orientate spre Someșul Mic vor fi retrase 6m de la aliniament;

–*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de max. 18m de la aliniament. Se admite dezvoltarea în adâncime ,de-a lungul uneia sau ambelor laturi ale parcelei cu condiția să existe pe parcela/parcelele învecinate calcane, sau ca amplasarea să se facă central, cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5m;

–*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 22 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:  
cladiri comune: (1-3)S+P+5E+R. Hcornișă=22m, Hmax=25m. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei spre stradă de minimum 1,80 m;  
cladiri de colț: (1-3)S+P+6E+R, (1-3)S+P+7E, Hmax=28m;

*indicii urbanistici:*

parcele comune: P.O.Tmax= 50%, C.U.T max= 2,6;

pentru nivelele cu destinația de locuire A.C maxima = 40% x St (suprafața terenului)

parcele de colț: P.O.Tmax= 70%, C.U.T max= 3,2;

pentru nivelele cu destinația de locuire A.C maxima = 50% x St (suprafața terenului)

parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar: P.O.Tmax= 80%, C.U.T max= 4;

În situația în care suprafețele de teren necesare lărgirii străzilor Traian și Daniil Berceanu, precum și realizării circulației de-a lungul Someșului Mic, conform planșei 3.2 Reglementări urbanistice zonificare aferente PUG, se transferă cu titlu gratuit în proprietate publică, suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

–*circulațiile și accesele* :

pentru parcela de colț : acces auto din strada Daniil Bărceanu și acces pietonal din strada Traian și strada Daniil Bărceanu;

pentru parcela comună : acces auto din strada Traian și acces pietonal din strada Traian și promenada de-a lungul Someșului Mic;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

–*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete la sol și/sau subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;

–*echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Traian și strada Daniil Bărceanu.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Conform planșei „A.06 – circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică” aferentă PUZ, suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, precum și suprafața necesară realizării unei promenade de-a lungul Someșului Mic, sunt propuse pentru transfer în domeniul public cu titlu gratuit.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, se vor dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de “drum”;
- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de “drum”.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;
- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală)
- vor fi îndeplinite condițiile stabilite de către Serviciul siguranța circulației prin Avizul de principiu nr. 390145, 79326/446 din 14.07.2020;
- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care fac 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.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 5200 din 6.12.2018.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....

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