

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiuni administrative și manufacturiere, S+P+2E,
str. Traian Vuia nr. 128

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni administrative și manufacturiere, S+P+2E, str. Traian Vuia nr. 128 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 844894/1/6.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 845040/433/6.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni administrative și manufacturiere, S+P+2E, str. Traian Vuia nr. 128, beneficiară: S.C. BIJUTERII ARGINT CHIC S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 127 din 20.08.2025 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Construire imobil cu funcțiuni administrative și manufacturiere, S+P+2E, str. Traian Vuia nr. 128, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 260215, beneficiară: S.C. BIJUTERII ARGINT CHIC S.R.L..

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* min. 5 m;
- *retragerea față de limita laterală sud-vestică:* min. 7,65 m;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din strada Orăștiei și accese pietonale din strada Orăștiei și strada Traian Vuia;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei; locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

1. Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia (conform planșei 01.3 Plan Reglementări urbanistice), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la strat de uzură (spațiu verde și asfalt/dalaj în dreptul acceselor) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției propuse (cf. Propunerii din planșa 01.6 - Circulația ternurilor). La faza D.T.A.C, planul de amenajări exterioare va trata atât parcela construibilă, cât și amenajarea imobilului dezmembrat în vederea lărgirii străzii Traian Vuia.

2. Anterior recepției lucrărilor, va fi amenajat noul acces auto pe parcelă, din strada Orăștiei, cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului, cu respectarea NP 051/2012. Se va semaforiza circulația auto pe rampă la subsol, astfel încât prioritatea va fi de intrare.

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 beneficiara acesteia.

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

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BIJUTERII ARGINT CHIC S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Teodor Mihali nr. 31-35, ap. 322, înregistrată sub nr. 525838/433/2025, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 621846/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 127 din 20.08.2025

pentru P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni administrative și manufacturiere, S+P+2E,
str. Traian Vuia nr. 128

generat de imobilul cu nr. cad. 260215

Inițiator: Tanțău Ioana-Antonela

Proiectant: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ion-Cristian Bănuț

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: parcelă de colț, în suprafață de 688 mp, cu deschidere la strada Traian Vuia și strada Orăștiei, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică și sud-vestică.

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

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

-funcțiune predominantă: Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar

-regim de construire: pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație

-înălțimea maximă admisă: În lungul arterelor majore de circulație clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt ;

(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de 12 m. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+2+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+3+1R;

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 50% C.U.T. maxim = 2,4

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

-retragere min. față de limitele laterale și posterioare: Clădirile situate pe arterele majore de circulație se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front continuu (închis). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile situate pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m. Prin excepție, în situațiile în care pe o limită de proprietate există un



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

calcan, clădirea propusă se va alipi acestuia. Lungimea calcanului nou creat nu o va depăși pe cea a calcanului existent de pe parcela învecinată. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În ambele situații retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

- *retragerea față de limita laterală nord-vestică:* min. 5m;
- *retragerea față de limita laterală sud-vestică:* min. 7,65m;
- *accesul auto și pietonal:* acces auto din strada Orăștiei și accese pietonale din strada Orăștiei și strada Traian Vuia.
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei; locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 525838/433/2025) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 5.06.2025. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor depuse sub nr. 621846/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

1. *Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Traian Vuia (conform planșei 01.3 Plan Reglementări urbanistice), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi adusă la strat de uzură (spațiu verde și asfalt/dalaj în dreptul acceselor) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, anterior recepției construcției propuse (cf. Propunerii din planșa 01.6- Circulația ternurilor). La faza D.T.A.C, planul de amenajări exterioare va trata atât parcela construibilă, cât și amenajarea imobilului dezmembrat în vederea lărgirii străzii Traian Vuia.*

2. *Anterior recepției lucrărilor, va fi amenajat noul acces auto pe parcelă din strada Orăștiei, cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului, cu respectarea NP 051/2012. Se va semaforiza circulația auto pe rampă la subsol, astfel încât prioritatea va fi de intrare.*

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1955 din 02.09.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan
Red., 3ex., arh. Camelia Gâz

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 947002h din 22.09.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 22.09.2025

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni administrative și manufacturiere, S+P+2E
str. Traian Vuia, nr. 128
Nr. 775635/1.10.2025
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : S.C. BIJUTERII ARGINT CHIC S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CORNER STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 525838/20.05.2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni administrative și manufacturiere, S+P+2E, str. Traian Vuia, nr. 128.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1955/2.09.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 127/20.08.2025**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 525838/20.05.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 28.02.2025.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice;

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 22-23 februarie 2025.

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

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 5.06.2025.

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

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 5.06.2025 - ora 11:00.

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

Au fost notificați :

- S.C. MONST S.R.L. – str. Aurel Suciu, nr. 20, Cluj-Napoca
- ROMATSA – bd. Ion Ionescu de la Brad, nr. 10, Sector 1, București

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 5.06.2025 - ora 11:00 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristian Bănuț.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

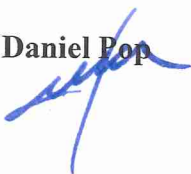
Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

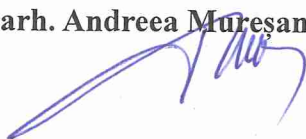
Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef serviciu,

arh. Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Blăjan Ana Maria

