

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil mixt, S+P+2E+R, str. Sindicatelor nr. 10

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+2E+R, str. Sindicatelor nr. 10 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 601381/1/28.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 601435/433/28.06.2022 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt, S+P+2E+R, str. Sindicatelor nr. 10; beneficiară: S.C. REPRO PARC DEVELOPMENT S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 41/8.03.2022 și Avizul C.Z.M.I. nr. 507/Z/3.06.2021, precum 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 Detaliu - Construire imobil mixt, S+P+2E+R, str. Sindicatelor nr. 10; beneficiară: S.C. REPRO PARC DEVELOPMENT S.R.L., pe o parcelă proprietate privată. (nr. cad. 342072).

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita laterală vestică*: min. 5 m (min. 3,50 m de la limita balcoanelor);
- *retragerea față de limita laterală estică*: 6 m (4,50 m de la limita balcoanelor);
- *retragerea față de limita posterioară*: min. 7,60 m;
- *accesul auto și pietonal*: din strada Sindicatelor;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: locuri de parcare auto și velo dispuse în spațiu specializat la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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

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

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

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **REPRO PARC DEVELOPMENT S.R.L. prin Vișan Valentin** cu sediul în Cluj-Napoca, str. Attila Jozsef, nr. 35, înregistrată sub nr. **48866/2022**, 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. ...*41*... din ...*08.03.2022*...

pentru: **P.U.D. construire imobil mixt, S+P+2E+R, str. Sindicatelor nr. 10**

generat de imobilul cu nr. cad 342072;

Inițiator: REPRO PARC DEVELOPMENT S.R.L.;

Proiectant general: S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Tulogy Laszlo;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 1.157 mp este amplasată pe frontul nordic al străzii Sindicatelor, la nr. 10, fiind delimitată de parcelele cu fond construit în partea nordică și estică și de Canalul Morii în partea vestică. Pe parcelă există fond construit care este propus spre desființare (nr. cad. 342072-C1).

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

UTR ZCP_M4 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-*funcțiune predominantă*: structura funcționala heterogena, mixaj între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, și locuire.

-*regim de construire*: deschis,

-*înălțimea maximă admisă*: pentru clădirile comune: Hmax cornișă=12m, Hmax total= 16m. Regimul de înălțime va fi (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).

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: POT max = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire ACmax = 40% x St (suprafața terenului), CUT max = 1,4

-*retragere față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis);

-*retragere față de limitele laterale și 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 retrageri 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 ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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 ZCP Ve Zonă construită protejată. Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte medii și joase,
-condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
-indici urbanistici : P.O.T max. = 1%, C.U.T max= 0,01;

Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală vestică: min. 5 m (min. 3,50 m de la limita balcoanelor);
- retragerea față de limita laterală estică: 6 m (4,50 m de la limita balcoanelor);
- retragerea față de limita posterioară: min. 7,60 m;
- accesul auto și pietonal: din strada Sindicatelor;
- staționarea vehiculelor(auto,velo): locuri de parcare auto și velo dispuse în spațiu specializat la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.12.2021 și a verificării în ședința operativă din data de 11.02.2022 a modificărilor solicitate se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care 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.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.

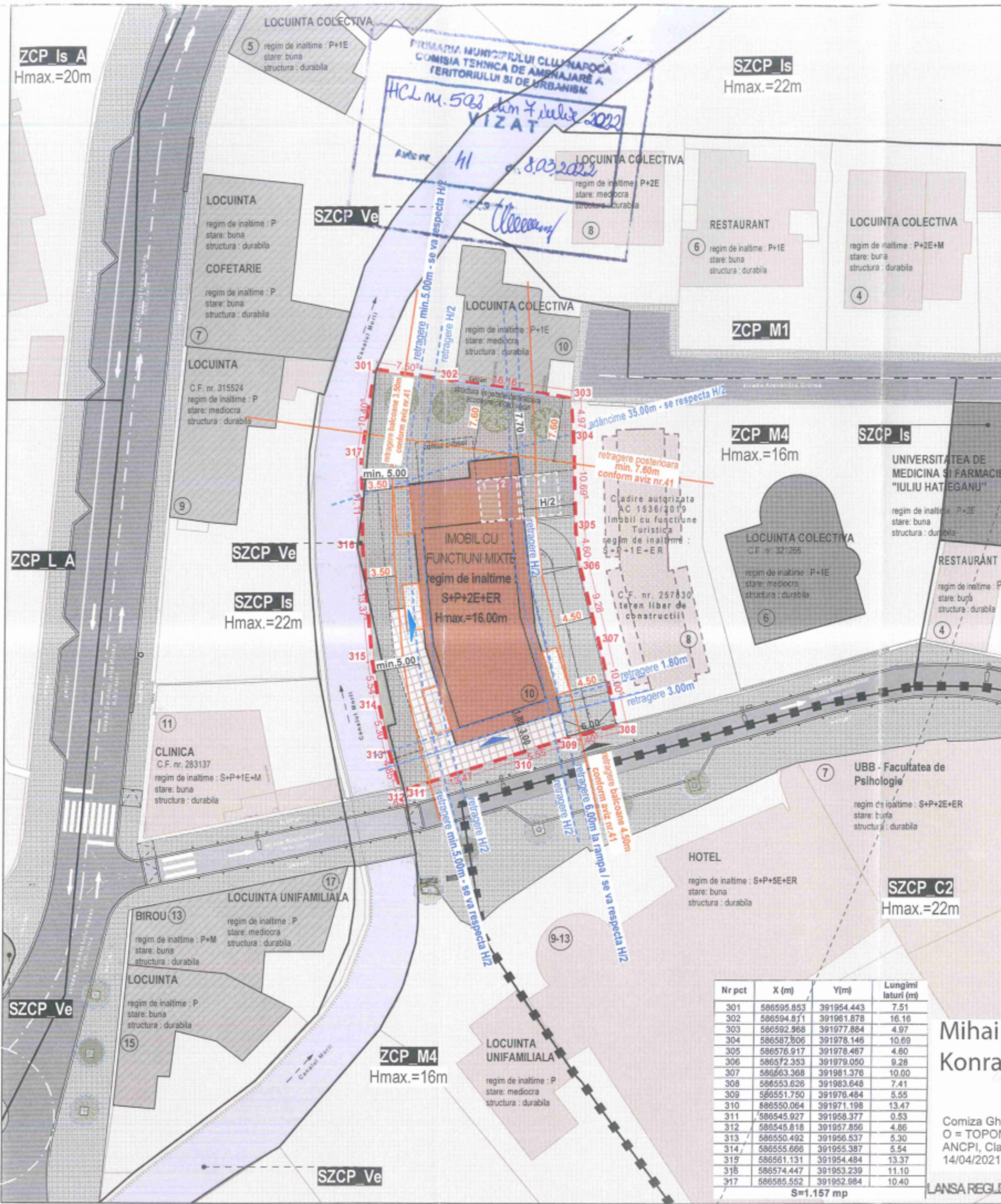
Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1119 din 08.04.2021 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., arh. Carmen Coțofan

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



ADRESA :
mun. Cluj-Napoca, str. Sindicatelor, nr.10, jud. Cluj
Steren = 1.157,00 mp - conform C.F. nr. 342072

UTR :
- ZPC_M4 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală
- partial ZPC_Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic [20.31mp]
SUPRAFATA TEREN = 1.157,00mp
SUPRAFATA TEREN calcul C.U.T. = 1.136,69mp (calculat doar pe UTR ZCP_M4)
SITUATIE PROPUSA :

P.O.T. (functiune mixta) = 40,00 % (462,80m² - S_{construita} / 1.157,00m² S_{teren})x100
P.O.T. maxim - 50,00% - 578,50 mp
P.O.T. etaje superioare (functiune locuire)= 40,00 % (462,80m² - S_{construita} / 1.157,00m² S_{teren})x100
P.O.T. maxim etaje superioare - 40,00% - 1.048,80 mp
C.U.T. = 1.40 (1.591,36m² - S_{construita} deseurata / 1.136,69m² S_{teren} afata in UTR ZCP_M4)
C.U.T. maxim - 1.40 - 1.591,36 mp (suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta ZCP_M4)

APARTAMENTE PROPUSE = 10 apartamente
NECESAR PARCARI :
- nr. parcarei propuse : vor fi calculate conform Anexei 2 si amplasate la subsolul imobilului :
* 22 locuri de parcare atribuite
* 18 locuri de parcare la subsolul imobilului / 10 apartamente
— min. 1 loc de parcare/apartament<100.00mp , min. 2 loc de parcare/apartament>100.00mp
* 4 locuri de parcare exterioare pentru functiunile de interes public

BILANT TERITORIAL PROPOS :

	m ²	%
SUPRAFATA TEREN	= 1.157,00mp	= 100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	= 462,80 mp	= 40,00%
SUPRAFATA PIETONALA	= 183,10 mp	= 15,83%
SUPRAFATA CAROSABILA	= 164,00 mp	= 14,17%
SUPRAFATA SPATII VERZI	= 347,10 mp	= 30,00%

- LEGENDA :**
- LIMITA UTR
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - PARCELA STUDIATA - C.F. nr. 342072
 - CLADIRE ECHIVALENTA CA VALOARE MONUMENTELOR ISTORICE CE AR PUTEA FI CLASATA CA MONUMENT ISTORIC
 - CLADIRE CU VALOARE ARTISTICA AMBIENTALA
 - IMOBILE VECINE
 - retragere minime impuse conform aviz Arhitect Sef nr.41/08.03.2022
 - retragere propuse conform ZCP_M4
 - IMOBIL PROPOS CU FUNCTIUNI MIXTE REGIM DE INALTIME : S+P+2E+ER
 - SUPRAFATA PIETONALA
 - SUPRAFATA CAROSABILA
 - SPATIU VERDE min. 30% pe sol natural (347.10mp)

- ACCESSE :**
- ACCES CAROSABIL - SUBSOL , LOCURI EXTERIOARE (spatiu comercial)
 - ACCES PIETONAL - FUNCTIUNE LOUIRE
 - ACCES FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
 - VEGETATIE INALTA PROPUSA se asigura 1arbore/100mp spatiu verde ! SUPRAFATA SPATII VERZI = min. 347.10mp = min. 4 arbori

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laterali (m)
301	586595.853	391954.443	7.51
302	586594.871	391981.878	16.16
303	586592.968	391977.884	4.97
304	586587.806	391978.146	10.69
305	586576.917	391978.467	4.60
306	586572.353	391979.050	9.28
307	586663.368	391981.376	10.00
308	586553.626	391983.648	7.41
309	586551.750	391976.484	5.55
310	586550.064	391971.198	13.47
311	586545.927	391958.377	0.53
312	586545.818	391957.856	4.86
313	586550.492	391956.537	5.30
314	586555.668	391955.387	5.54
315	586561.131	391954.484	13.37
316	586574.447	391953.239	11.10
317	586585.552	391952.984	10.40

S=1.157 mp

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2021.04.16 11:24:06 +03'00'
Comiza Gheorghe
O = TOPONET S.R.L.
ANCP, Clasa III, RO-B-J, 1758/2020
14/04/2021 11:46:41 UTC+02

proiect nr: 106/2020 U.03
data: 03/2022

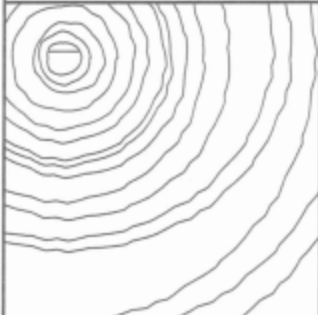
PLANSĂ REGLEMENTARI URBANISTICE

scara: 1:500
± 0.00 = +

denumire proiect:
DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE
IMPREJUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, ZID DE SPRIJIN, ORGANIZARE DE SANTIER
amplasament:
mun. Cluj-Napoca, str. Sindicatelor, nr.10, jud. Cluj

beneficiar:
REPRO PARC DEVELOPMENT S.R.L.
mun. Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului, nr. 58
jud. Cluj
prin VISAN VALENTIN C.N.P. 1670912120668

proiectant general si de arhitectură:
EKTRA STUDIO SRL
Cluj-Napoca, str. Marghina nr.52, Bloc C,
ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI
RO37782062 RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701
Acord desen si informatii cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al EKTRA STUDIO SRL, si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.



sef proiect:
arh. urb. TULOGDY László György
nr. TNA 4229
colaborator:
arh. ALB Cristina
nr. TNA 10061

FAZA : P.U.D.



Data: Aprilie 2021
Intocmit:
TOPONET S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA C! NR. 193
CATEGORIILE B/C
TOPONET S.R.L.
Clasa III



EKTRA STUDIO
CUI 37782062

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)
- **Inițiator** : S.C. REPRO PARC DEVELOPMENT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 48866/25.01.2022

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 S+P+2E+R – str. Sindicatelor nr. 10

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

- **Certificat de urbanism nr. 1119/08.04.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 41/08.03.2022**

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. 48866/25.01.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.09.2021

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 16.12.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 13.09.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.12.2021 - ora 16

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

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

Au fost notificați :

- Nagy Emese –
- Scridon Dana și Scridon Radu –
- S.C. TRANSILVANIA TREK S.R.L. – str. Sindicatelor nr. 8
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Tulogy Laszlo.

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 Birou,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**