

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centru comercial AUCHAN ROMANIA S.A., Bulevardul Muncii nr. 1-15

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centru comercial AUCHAN ROMANIA S.A., Bulevardul Muncii nr. 1-15 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 29095/1/11.01.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 29161/433/11.01.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centru comercial AUCHAN ROMANIA S.A., Bulevardul Muncii nr. 1-15, beneficiare: AUCHAN ROMANIA S.A. și CEETRUS ROMANIA S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 255 din 25.11.2022 și nr. 224 din 27.11.2023 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centru comercial AUCHAN ROMANIA S.A., Bulevardul Muncii nr. 1-15, beneficiare: AUCHAN ROMANIA S.A. și CEETRUS ROMANIA S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 350155.

Prin P.U.D. se reglementează specific un acces secundar, din Bulevardul Muncii, pentru centrul comercial Auchan Iris și se organizează amenajarea incintei: circulații, parcaje exterioare, spații verzi plantate, zid de sprijin, ascensor.

Documentația reglementează:

- *accesele auto și pietonale*: din Bulevardul Muncii;
- *staționarea autovehiculelor*: locuri de parcare amenajate la sol;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă.

Suprafețele de teren (nr. cad. 327362 și nr. cad. 328005), dezmembrate în vederea lărgirii bvd. Muncii, adiacente imobilului cu nr. cad. 350155 (ce face obiectul reglementării P.U.D.), vor fi amenajate și transferate în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției lucrărilor propuse.

Suplimentar celor două suprafețe de teren, identificate cu nr. cad. 327362 și nr. cad. 328005, suprafața de teren necesară regularizării bvd. Muncii (cf. A04 Planșa – proprietate asupra terenurilor) din terenul identificat cu nr. cad. 350155, care face obiectul P.U.D., va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” (anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă), iar până la recepția lucrărilor (privind amenajarea parcarii), va fi amenajată și transferată în domeniul public cu titlu gratuit.

Anterior recepției lucrărilor propuse prin P.U.D., conform condițiilor impuse prin Avizul nr. 562518/446/2023 al Serviciului Siguranța Circulației, intră în obligația beneficiarului:

- amenajarea: noului acces auto propus, a benzilor de accelerare/decelerare, a noului

trotuar pe toată lungimea frontului la bvd. Muncii;

– reamenajarea colțului intersecției str. Fânațelor–bvd. Muncii, prin realizarea unei bretele carosabile pentru virajul la dreapta și a trotuarului care să conecteze bulevardul–str. Fânațelor și intrarea spre spațiul comercial;

– toate amenajările propuse vor respecta NP 051/2012, respectiv prevederile Legii nr. 101/2020;

– întocmirea proiectului de specialitate pentru toate lucrările de amenajare în vederea obținerii Autorizației de Construire – acesta va conține inclusiv planurile de semnalizare rutieră orizontală și verticală;

– obținerea Avizului Poliției rutiere pentru toate amenajările propuse.

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

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

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



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

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 224 din 27.11.2023

pentru modificare Aviz Arhitect Șef nr. 255 din 25.11.2022

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 255 din 25.11.2022 emis pentru P.U.D. amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centru comercial AUCHAN ROMANIA S.A., Bulevardul Munciei nr. 1-15 în sensul:

Suprafețele de teren (nr. cad. 327362 și nr. cad. 328005), dezmembrate în vederea lărgirii bvd. Munciei, adiacente imobilului cu nr. cad. 350155 (ce face obiectul reglementării P.U.D.), vor fi amenajate și transferate în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției lucrărilor propuse.

Anterior recepției lucrărilor propuse prin P.U.D., conform condițiilor impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 562518/446/2023, intră în obligația beneficiarului:

- amenajarea: noului acces auto propus, a benzilor de accelerare/decelerare, a noului trotuar pe toată lungimea frontului la bvd. Munciei;
- reamenajarea colțului intersecției str. Fânașelor – bvd. Munciei, prin realizarea unei bretele carosabile pentru virajul la dreapta și a trotuarului care să conecteze bulevardul – str. Fânașelor și intrarea spre spațiul comercial;
- toate amenajările propuse vor respecta NP 051/2012, respectiv prevederile Legii 101/2020;
- întocmirea proiectului de specilitate pentru toate lucrările de amenajare în vederea obținerii Autorizației de Construire – acesta va conține inclusiv planurile de semnalizare rutieră orizontală și verticală;
- obținerea Avizului Poliției rutiere pentru toate amenajările propuse.

Primar,  
EMIL BOC

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 32  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de AUCHAN ROMANIA S.A. prin Traian Ionuț Ardeleanu, cu sediul în județul Ilfov, municipiul București, str. Brașov, nr. 25, înregistrată cu nr. 885151/433/2022, 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. 257 din 25.11.2022

pentru **P.U.D. amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centru comercial AUCHAN ROMANIA S.A., Bulevardul Muncii nr. 1-15**

generat de imobilul cu nr. cad. 350155

Inițiator: AUCHAN ROMANIA S.A. și CEETRUS ROMANIA S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionel Vitoc

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcela în suprafață de 8180 mp situată pe frontul nordic al Bulevardului Muncii, la nr. 1-15, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică.

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

Parcela studiată prin P.U.D. este încadrată conform P.U.G. parțial în U.T.R. Ec, parțial în U.T.R. RiM, parțial în U.T.R. RiM3 și parțial în U.T.R. Vpr.

**U.T.R. Ec – Zonă de activități economice de tip comercial -- en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom**

- **funcțiune predominantă:** zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box";

- **regim de construire:** deschis;

- **înălțimea maximă admisă:** înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m;

- **indicii urbanistici:** P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. Maxim = 1,2;

- **retragerea față de aliniament:** aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m;

- **retragerea față de limitele laterale și posterioare:** clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

**U.T.R. RiM – Restructurarea zonelor cu carater industrial – Zonă mixtă**

- **funcțiune predominantă:** structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul

optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană;

– *regim de construire*: ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis;

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se 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  $(1-3S) + P+5+1R$ .; (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 PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

– *indicii urbanistici*: pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă =  $40\% \times St$  (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă =  $50\% \times St$  pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană;

– *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). 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. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor 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 9 m.

#### ***U.T.R. RrM3 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire deschis***

– *funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: 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 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;

– *indicii urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0.;

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

– *retragerea față de limitele laterale*: pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. 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;

– *retragerea față de limitele posterioare*: în cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

#### ***U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică***

– *funcțiune predominantă*: spații verzi – plantații înalte medii și joase;

- *utilizări admise cu condiționări*: spații verzi cu acces public, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă, edicule, componente ale amenajării peisagere, elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 0%, C.U.T max= 0 ADC/mp.

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

Prin P.U.D. se reglementează specific un acces secundar, din bvd. Muncii, pentru centrul comercial Auchan Iris și se organizează amenajarea incintei: circulații, parcaje exterioare, spații verzi plantate, zid de sprijin, ascensor.

- *accese auto și pietonale*: din bvd. Muncii;
- *staționarea autovehiculelor* : locuri de parcare amenajate la sol;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă.

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

Suprafețele de teren (nr. cad. 327362 și nr. cad. 328005), dezmembrate în vederea lărgirii bvd. Muncii, adiacente imobilului cu nr. cad. 350155, ce face obiectul reglementării P.U.D., vor fi amenajate anterior recepției lucrărilor propuse.

Suprafața de teren necesară regularizării bvd. Muncii (cf. *A04 Planșa – proprietate asupra terenurilor*), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”, iar până la recepția lucrărilor (privind amenajarea parcarii), va fi amenajată și transferată în domeniul public cu titlu gratuit.

Conform condiției impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.D., intră în obligația beneficiarului „*reamenajarea colțului intersecției str. Fânațelor – bvd. Muncii , prin realizarea unei bretele carosabile pentru virajul la dreapta și a trotuarului care să conecteze bulevardul – str. Fânațelor și intrarea spre spațiul comercial*”, anterior recepției lucrărilor propuse prin P.U.D.

Pentru imobilul cu nr. cad. 350155 s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 232 din 27.10.2022 documentația *P.U.D. amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centru comercial AUCHAN ROMANIA S.A., Bulevardul Muncii nr. 1-15* (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 7.03.2022) valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4505 din 28.10.2019. În urma analizării cererii nr. 885151/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 2956 din 17.11.2022.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g. din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare 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. 2956 din 17.11.2022, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

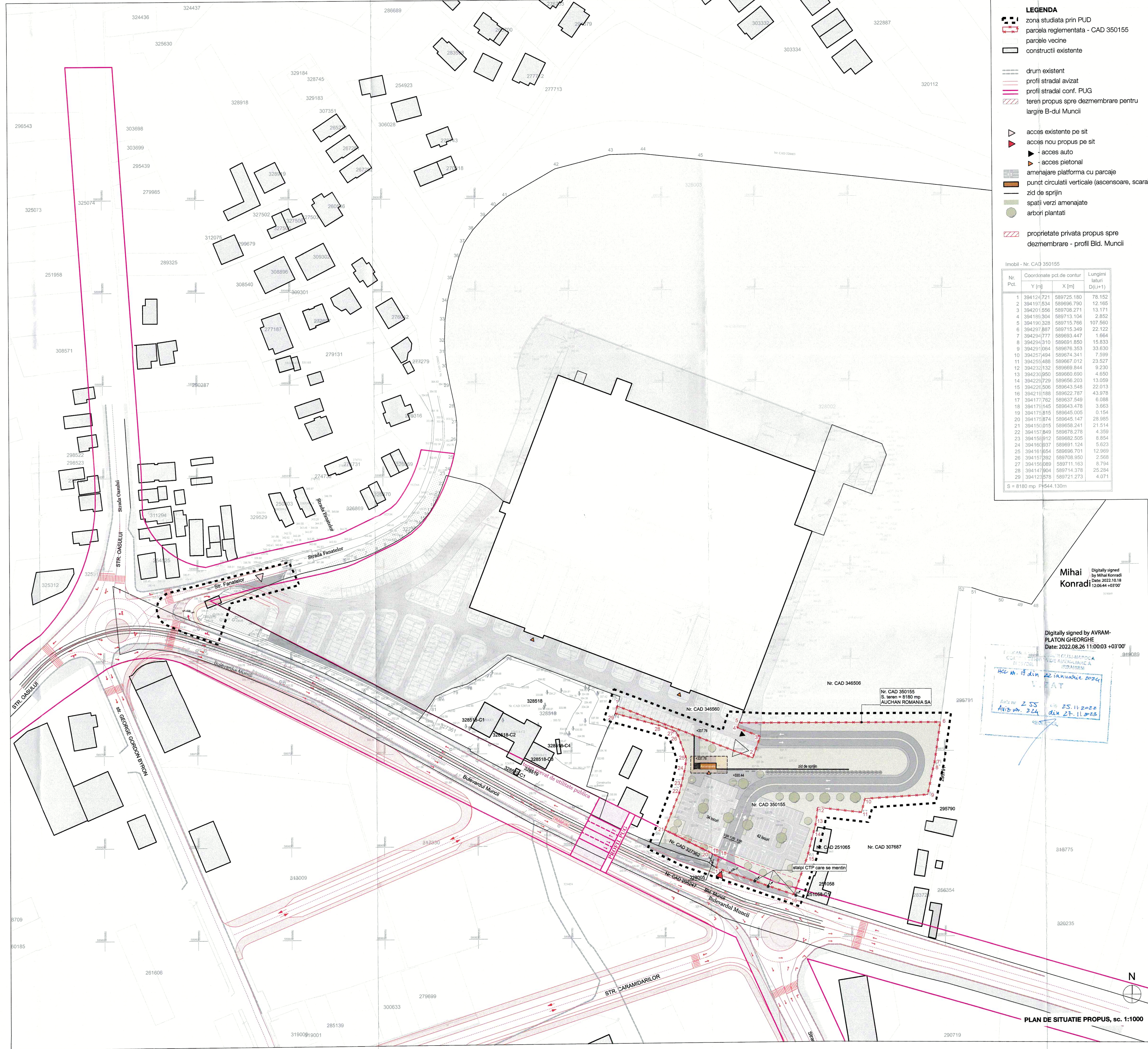
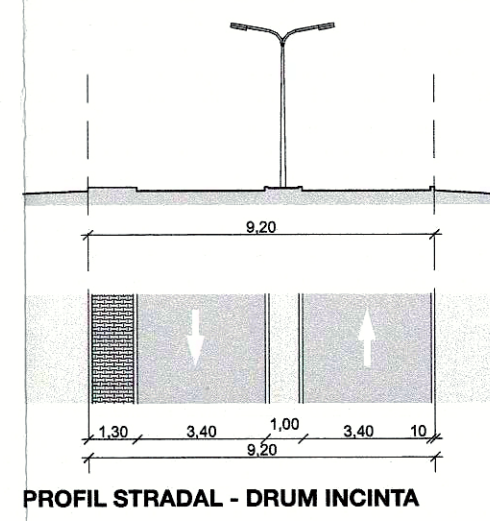
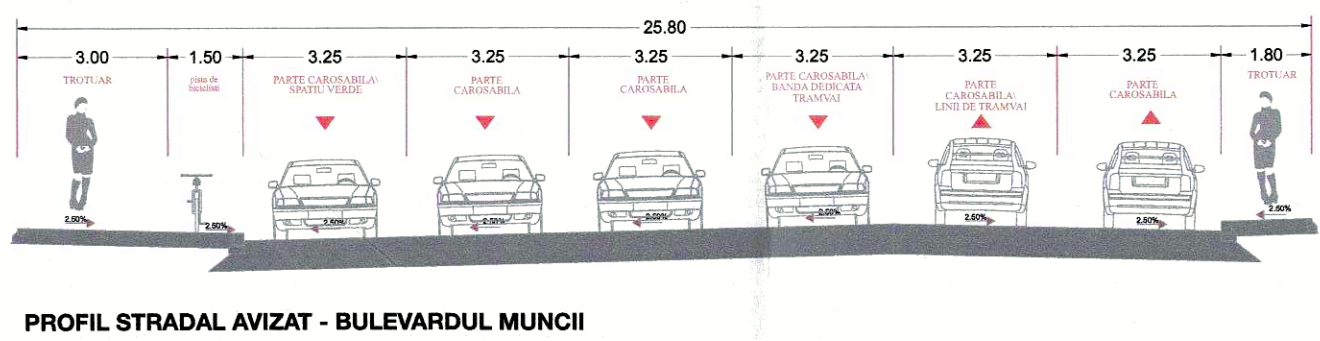
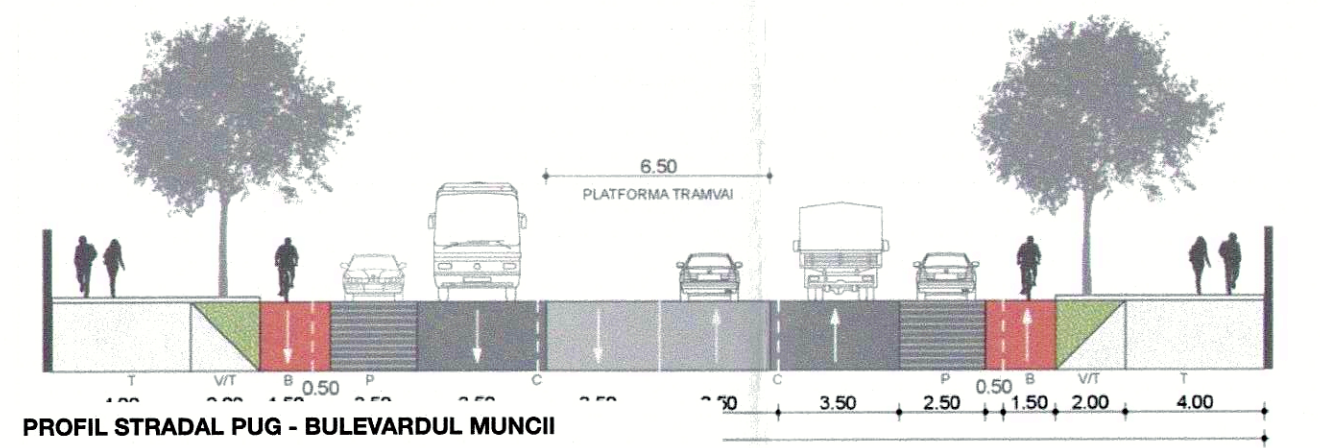
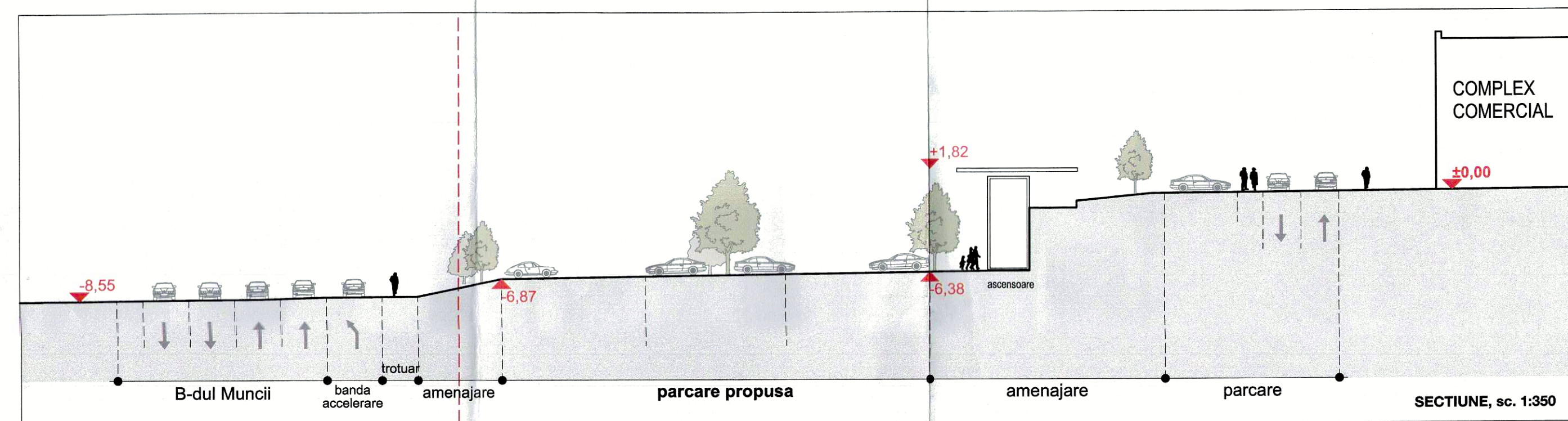
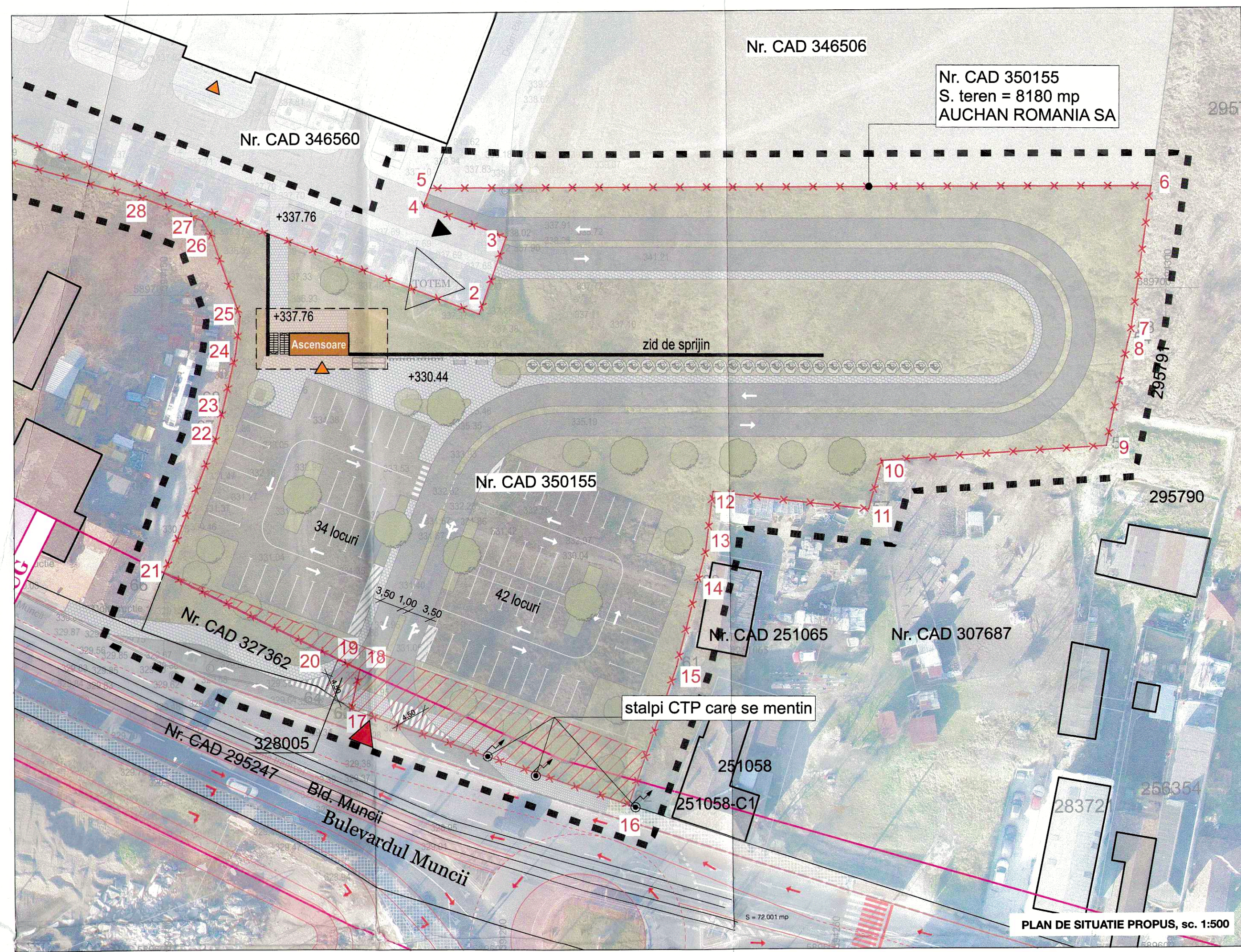
ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP



Șef birou Arh. Andreea Muresan  
Red. 3 ex., consilier arh. Balazs Heczei

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

(X) ANTERIOR EMITERII AUTORITĂȚII DE  
CONSTRUIRE PE PARCELA



- LEGENDA**
- zóna studiată prin PUD
  - parcele reglementate - CAD 350155
  - parcele vecine
  - construcții existente
  - drum existent
  - profil stradal avizat
  - profil stradal conf. PUG
  - tereni propus spre dezmembrare pentru largire B-dul Muncii
  - acces existente pe sit
  - acces nou propus pe sit
  - acces auto
  - acces pietonal
  - amenajare platforma cu parcaje
  - punct circulații verticale (ascensoare, scara)
  - zid de sprijin
  - spații verzi amenajate
  - arbori plantați
  - proprietate privată propus spre dezmembrare - profil Bld. Muncii

Imobil - Nr. CAD 350155

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale
	Y [m] X [m]	D [m]
1	394124721 589725180	78.152
2	394197534 589698790	12.165
3	394201586 589708274	13.171
4	394181504 589713104	2.852
5	394181328 589715768	107.560
6	394207887 589715340	22.122
7	394254777 589693447	1.664
8	394254310 589691850	18.833
9	394251084 589676353	33.839
10	394251494 589674341	7.599
11	394251488 589670712	23.527
12	394252132 589669844	9.230
13	394251950 589660690	4.650
14	394251729 589656203	13.059
15	394251508 589643548	22.013
16	394211188 589622787	43.978
17	394171762 589637340	6.088
18	394171645 589643478	5.663
19	394175815 589645005	0.154
20	394118814 589645147	25.885
21	394151015 589658241	21.514
22	394171849 589678278	4.350
23	394161812 589682305	8.854
24	394161837 589681124	5.623
25	394161854 589686701	12.989
26	394171262 589708950	7.569
27	394151089 589711163	8.754
28	394141904 589714378	25.254
29	394141278 589721273	4.071
S		S = 8180 mp PHS44.130m



**ANSAMBLU AUCHAN**

Suprafata teren	109863 mp
Complex comercial Auchan City	Suprafata construita 20975 mp POT existent 19 % Suprafata desfasurata 27837 mp CUT existent 0,25 Platforme parcare / circulații auto 18105 mp
Parcaje existente	exterioare 283 buc interioare 228 buc

**BILANT TERITORIAL**

	mp	%
Suprafata teren - CAD 350155	8180	100%
Suprafata teren propusa spre dezmembrare - profil Bld. Muncii	452,9	5,5%
Parcaje propuse	76	-
Platforma parcare	2023,5	24,7%
Circulații auto	1830	22,4%
Spații pietonale	800	9,8%
Spații verzi amenajate	3526,5	43,1%
Arbori plantați - circumferința minim 30 cm	8	-

**Atelier RVD**  
BUCUREȘTI, ROMANIA

Sef Proiect: arh. Felix V. DRAGAN  
Proiectat: arh. Valentin BALARINZA  
Verificat: arh. Felix V. DRAGAN  
Coordonator RUR: arh. Ionel VITOC

Client: AUCHAN ROMANIA S.A.  
București Sectorul 6, Str. Brașov, Nr. 25, Camera 1, Etaj 4

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
SECUNДАР SI AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE LA SOL) PENTRU CENTRU COMERCIAL

Amplasament: B-Dul Muncii, nr. 1-15, loc. Cui Napoca, jud. CLUJ

Data: 25.10.2022  
Nivelul: 116  
Scara: 1:1000

Planșă: PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE  
Faza: PUD  
A03

**P.U.D. - Amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centrul comercial AUCHAN ROMÂNIA S.A. – Bulevardul Muncii nr. 1-15**

Nr. 828325/26.10.2022

(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. AUCHAN ROMÂNIA S.A. și S.C. CEETRUS ROMÂNIA S.R.L.
- **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. 782256/05.10.2022

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 - Amenajare acces secundar și amenajări exterioare (parcaje exterioare) la centrul comercial AUCHAN ROMÂNIA S.A. – Bulevardul Muncii nr. 1-15

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

- **Certificat de urbanism nr. 2956/17.11.2022**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 255/25.11.2022**

#### **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. 782256/05.10.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 12.09.2022

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

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 07.03.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 19.01.2022



Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.03.2022 - ora 10

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.03.2022 - ora 10

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

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

A fost notificat :

- Boja Ana –
- Coța Vasile –
- S.C. Colina Edil S.A. – str. Burebista nr. 3
- S.C. Skema Imobiliare S.R.L. – str. Johan Heinrich Pestalozii nr. 22, et. 3, birou nr. 5, Timișoara
- S.C. Ceentrus România S.R.L. – str. Iancu de Hunedoara nr. 48, et. 14, sector 1, București
- S.C. Nis Petrol S.R.L. – Calea Floreasca nr. 246C, sector 1, București

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 07.03.2022 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. 28838/13.01.2022, dl. Coța Vasile comunică următoarele obiecțiuni :

În vecinătatea terenului din b-dul Munci, nr. 1 - 15 la care faceti referire privind studiu de urbanism va aduc la cunoștință ca în b-dul Munci nr. 17/A delin terenul topo 283721 cu imobilul casa de locuit, în spatele acestui teren în vecinătatea terenului topo 307687 pe care se face studiu de urbanism delin terenul nr. topo nr.295790 care are caracter de loc înfundat, la solicitarea certificatului de urbanism în vederea construirii unui spațiu de depozitare , Primaria Cluj a-mi cere cale de servitute auto pentru intervenția ISU în caz de incendiu, care se poate realiza numai peste parcela 307687, în acest sens arat ca din 2016, pentru terenul topo 307687 exista un înscris în CF referitor la un litigiu nesoluționat , în prezent dosarul pe rol nr.849/33/2021 a Curtii de apel Cluj.

Nu ma împotrivesc studiului de urbanism, pe aceasta cale solicit acces la drumul care se va construi cu titlu cale de servitute. Va solicit sa a-mi transmiteti pe e-mail studiu de urbanism.  
Atasat va trimit întâmpinarea la procesul care este pe rol.

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

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

Ca răspuns la obiecțiunile d-lui. Coța Vasile 28838/13.01.2022, beneficiara lucrării precizează următoarele :

- i. Observațiile transmise de Vasile Cota vizează aspecte care nu au legătură cu PUD și nu sunt relevante în procesul de elaborare PUD;
- ii. PUD nu reglementează urbanistic Imobilul Cota și nu are niciun impact asupra modului cum Cota Vasile își exercită drepturile asupra Imobilului Cota;

- iii. Imobilul Cota beneficiază deja de o cale de acces și, drept urmare, legea nu permite stabilirea unui nou drept de servitute asupra unui alt lot învecinat, cu atât mai mult cu cât drumul la care solicită acces este privat și nu a fost construit încă; în plus, noua cale de acces solicitată de Vasile Cota pe Imobilul Auchan presupune construirea unui drum ce permite desfășurarea activității de depozitare (incluzând asigurarea transportului cu vehicule grele), ceea ce nu corespunde destinației avută în vedere pentru drum de către Auchan;
- iv. Din punct de vedere al oportunității, scopul construirii proiectului de a asigura un trafic fluid ar putea fi afectat dacă proiectul s-ar modifica conform solicitării lui Vasile Cota;
- v. În contextul investiției ocazionate de proiectul PUD, costurile constituirii și conservării unui drept de trecere asupra Imobilului Auchan ar depăși în mod clar costurile necesare instituirii dreptului de trecere asupra Imobilului Skema, drept de care Imobilul Cota beneficiază deja.

Vă rugăm să găsiți în continuare detaliat motivele care stau la baza celor de mai sus:

#### 1. Observațiile transmise de Vasile Cota nu au legătura cu PUD

Observațiile formulate de Vasile Cota nu au nicio legătură cu PUD din punct de vedere faptic sau juridic, ci vizează două imobile învecinate Imobilului Auchan, respectiv Imobilul Cota și Imobilul Skema, care nu sunt incluse în loturile cărora le este aplicabil PUD propus de Auchan.

În concret, potrivit adresei transmise de Vasile Cota:

- Vasile Cota intenționează să construiască un spațiu de depozitare pe Imobilul Cota iar Primăria Cluj-Napoca, prin certificatul de urbanism emis în vederea construirii respectivului depozit, i-a impus asigurarea unei căi de acces pentru „*intervenția ISU în caz de incendiu*”; și
- Singura cale de acces în acord cu cele impuse de Primăria Cluj-Napoca „*se poate realiza numai peste parcela 307687*”, Imobilul Skema învecinat cu Imobilul Cota la est și cu Imobilul Auchan la vest – în acest sens face referire la un litigiu care la data formulării observațiilor de către Vasile Cota era în curs de soluționare.

Cu alte cuvinte, față de cerința Primăriei Cluj-Napoca, Vasile Cota a solicitat instanței de judecată stabilirea unei servituți de trecere peste Imobilul Skema și nu peste Imobilul Auchan România SA, în favoarea Imobilului Cota. Vasile Cota a apreciat că această servitute era singura variantă viabilă față de situația dată. După parcurgerea mai multor etape procesuale, cererea lui Vasile Cota a fost admisă de instanța de judecată, ultima soluție în acest sens practic fiind pronunțată de Curtea de Apel Cluj în data de 25.01.2022<sup>1</sup>.

Nici Imobilul Cota și nici Imobilul Skema nu fac obiectul PUD, astfel cum reiese dintr-o simplă analiză a planului atașat prezentei ca **Anexa 5**.

Prin urmare, aspectele învederate mai sus se referă exclusiv la raporturile dintre Vasile Cota și Skema Imobiliare S.R.L. și vizează două loturi învecinate imobilelor deținute de Auchan România SA. Or eventuale disputele dintre cei doi vecini cu privire la imobile ce nu fac obiectul PUD nu pot constitui motiv pentru modificarea PUD și nu au relevanță în cadrul procedurii de elaborare a PUD.

#### 2. PUD nu vizează Imobilul Cota

După cum rezultă din planul atașat prezentei ca **Anexa 5**, PUD reglementează din punct de vedere urbanistic exclusiv imobilele aparținând Auchan. Imobilul Cota se regăsește pe plan în afara zonei marcate aferentă PUD.

Mai mult, analizând memoriul tehnic pregătit în vederea elaborării PUD (pag. 7 - Anexa 6), se observă că Auchan ia în considerare inclusiv măsuri de protecție în anticiparea lucrărilor ce vor fi executate (precum efectuarea de calcule de stabilitate și consolidare și adoptarea de măsuri corespunzătoare în cazul în care calculele de stabilitate sau de consolidare impun acest lucru) astfel încât construcțiile să fie edificate în condiții de siguranță față de specificul amplasamentului, prevenind în acest mod orice potențial impact asupra imobilelor învecinate.

Drept urmare, PUD propus de Auchan România SA nu afectează în niciun mod Imobilul Cota și implicit, nici drepturile petentului Vasile Cota asupra Imobilului Cota.

În plus, în cazul în care s-ar admite solicitarea lui Vasile Cota, s-ar impune modificarea în mod substanțial a întregului proiect PUD întrucât drumul de care Vasile Cota ar avea nevoie pentru a-și desfășura activitatea de depozitare pe Imobilul Cota ar presupune specificații tehnice cu mult mai elaborate decât cele actuale, acestea din urmă fiind prevăzute strict pentru accesul potențialilor clienți la hypermarket.

### **3. Imobilul Cota beneficiază de acces la drum public**

Cota Vasile solicită prin observațiile sale să i se acorde acces la drumul care va fi construit de Auchan în cadrul PUD. Această pretenție este pe de-o parte nejustificată întrucât toate imobilele deținute de Vasile Cota au acces la un drum public și, pe de altă parte, nu ar putea fi impusă de autorități în contextul în care instanțele de judecată s-au pronunțat deja cu titlu definitiv în legătură cu acest aspect.

Astfel, prin Sentința civilă numărul 3137/14.07.2020 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul numărul 22069/211/2016 (Anexa 7)<sup>2</sup>, instanța de judecată a instituit o servitute de trecere auto peste Imobilul Skema vecin cu Imobilul Cota și nu peste Imobilul Auchan, în favoarea Imobilului Cota astfel încât, în prezent, Imobilul Cota are acces la drumul public B-dul Muncii. Am atașat în acest sens o schiță pe care am marcat cu verde servitutea (Anexa 10).

Având în vedere că o condiție esențială pentru a se stabili un drept de trecere este ca imobilul în favoarea căruia se solicită un astfel de drept să nu albească acces la calea publică<sup>3</sup> iar Imobilul Cota

beneficiază deja de acces la B-dul Muncii, Cota Vasile nu poate justifica niciun interes pentru a solicita o nouă servitute de trecere pe Imobilul Auchan.

Mai mult, scopul acestui PUD este de a decongestiona traficul în zonă prin crearea de locuri de parcare și a unui drum suplimentar de acces la hypermarketul Auchan. Or, în situația în care s-ar îngreuna circulația pe acest drum suplimentar prin crearea unui acces suplimentar în favoarea unui fond învechit, apreciem că PUD nu și-ar mai atinge scopul pentru care a fost conceput - să fluidizeze traficul.

### **4. Costurile implicate de constituirea unui drept de trecere asupra Imobilului Auchan sunt nerezonabile și ar trebui acoperite de Cota Vasile**

Potrivit dispozițiilor art. 617 alin. (2) din Codul Civil, dacă mai multe loturi învecinate cu un imobil au acces la calea publică, atunci dreptul de trecere se va constitui asupra lotului căruia i se vor aduce cele mai puține prejudicii.

Or în situația de față în care se urmărește asigurarea unui acces facil publicului la hypermarketul Auchan prin realizarea unei investiții de peste 2 milioane de Euro, este clar că eventuale modificări ale proiectului pentru construirea unei căi de acces specifice activității de depozitare pe Imobilul Auchan ar implica cheltuieli cu mult superioare celor necesare constituirii dreptului de trecere asupra Imobilului Skema care se învecinează cu imobilul Cota.

Astfel, în cazul în care s-ar constitui un drept de trecere asupra Imobilului Auchan în favoarea Imobilului Cota, atunci Vasile Cota ar fi ținut să achite despăgubiri către Auchan care să acopere cheltuielile suplimentare ocazionate de acest drept de trecere. Or, cuantumul acestor despăgubiri ar avea un cuantum considerabil luând în considerare următoarele:

- i. valoarea investiției realizate de Auchan pentru construcția drumului privat, de peste 2 milioane de Euro, care ar trebui majorată dacă s-ar modifica proiectul prin includerea unui drum secundar suplimentar ca urmare a cerinței formulate de Vasile Cota, acesta din urmă fiind nevoit să acopere respectiva majorare;
- ii. pentru a se asigura desfășurarea activității de depozitare avută în vedere de Vasile Cota, drumul de acces pe Imobilul Auchan ar trebui să poată susține din punct de vedere tehnic trafic greu (e.g., camioane de transport marfă). Acest aspect necesită, printre altele, redimensionarea drumului, adaptarea razei de viraj care în prezent este dimensionat pentru trafic ușor, dar și lucrări de consolidare suplimentare a structurii drumului – construirea și conservarea drumului în astfel de condiții ar implica cheltuieli substanțiale mai ridicate decât cele preconizate pentru drumul prevăzut de PUD care este adaptat la nevoile mult mai puțin stricte ale activității Auchan.
- iii. traficul generat de activitatea de depozitare pe care Vasile Cota intenționează să o desfășoare pe Imobilul Cota ar avea consecințe negative directe asupra accesului la hypermarket și a utilizării în mod corespunzător a drumului de către clienții Auchan. În concret, circulația pe drumul de acces a autovehiculelor de gabarit mare (camioane, tiruri) ar perturba și uneori chiar și împiedica traficul pentru potențiali clienți. În plus, drumul ar fi în mod indubitabil afectat de gabaritul autovehiculelor, ceea ce ar impune lucrări de mentenanță constante și costisitoare. Consecințele acestor aspecte constau în prejudicii suferite de Auchan ca urmare atât a cheltuielilor suplimentare necesare pentru menținerea în stare bună a drumului, cât și a reducerii numărului de clienți care se transpune în scăderea veniturilor rezultate din activitatea Auchan. Toate aceste prejudicii ar trebui achitate de Vasile Cota.

Este așadar evident că eventuale costuri suplimentare generate de un drum în favoarea lui Vasile Cota ar depăși cu mult cheltuielile necesare constituirii și întreținerii servituții de trecere de care beneficiază deja Imobilul Cota asupra Imobilului Skema.

Cu deosebită considerație,

**AUCHAN ROMANIA S.A.**



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. 34949/433/17.01.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată a fost transmisă beneficiarei, iar aceasta, prin adresa cu nr. 231928/07.02.2022, răspunde

acestora.

Răspunsul beneficiarei referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 237587/433/09.02.2022

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

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

**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**



**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**

