

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+E+M, str. Tipografiei nr. 14

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+E+M, str. Tipografiei nr. 14 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 484878/1/29.04.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 484924/433/29.04.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+E+M, str. Tipografiei nr. 14, beneficiari: S.C ARTERY INVESTMENT GROUP S.R.L., Sabo Emil și Sabo Georgiana;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 23 din 25.02.2025 și Avizul C.Z.M.I. nr. 607/Z/4.07.2024, 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 de Detaliu - Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+E+M, str. Tipografiei nr. 14, beneficiari: S.C ARTERY INVESTMENT GROUP S.R.L., Sabo Emil și Sabo Georgiana, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 270837.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se studiază parcela cu nr. cad. 270837, pe care există fond construit, (nr. cad. 270837-C1) propus spre desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime S+P+E+M.

Documentația reglementează:

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 4,5 m;
- *circulațiile și accesele:* din str. Tipografiei;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii 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 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. ARTERY INVESTMENT GROUP S.R.L.**, cu sediul în județul Sălaj, municipiul Zalău, alea Pinului nr. 13, înregistrată sub nr. 714995/433/2024 și nr. 75023/433/2025, 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. 23 din 25.12.2025

pentru **P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+E+M, str. Tipografiei nr. 14**
generat de imobilul cu nr. cad. 270837;

Inițiator: **S.C. ARTERY INVESTMENT GROUP S.R.L.**;

Proiectant: **S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Laszlo G. Tulogdy

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 205 mp, situată pe frontul sudic al străzii Tipografiei, la nr. 14, delimitată de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit – o locuință individuală (nr. cad. 270837-C1).

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

UTR ZCP_C1 – zonă construită protejată, zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată

SZCP_C1_b – subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului.

-*regim de construire*: închis;

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.

(b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m respectiv un regim de înălțime și respectiv P+2+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.

(c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m și respectiv P+1+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici*:

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%,

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. Maxim = 85%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Pentru parcelele comune: C.U.T. Maxim = 1,6; Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2;

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. Maxim = 2,4.

-*retragere față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor 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, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

-retragerea 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, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc. Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate 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 4,5 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.

II. Prevederi P.U.D propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. nr. 270837 pe care există fond construit (nr. cad. 270837-C1) propus pentru desființare și se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime S+P+E+M.

- *amplasarea față de limitele laterale:* pe limitele de proprietate, în front continuu închis;
- *retragerea față de limita posterioară:* minim 4,5 m;
- *circulații și accese:* din strada Tipografieii;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Documentația PUD (depusă sub nr. 714995/433/2024) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2025. În urma ședinței CTATU și a verificării completărilor depuse sub nr. 75023/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia. La faza DTAC documentația tehnică va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.

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.

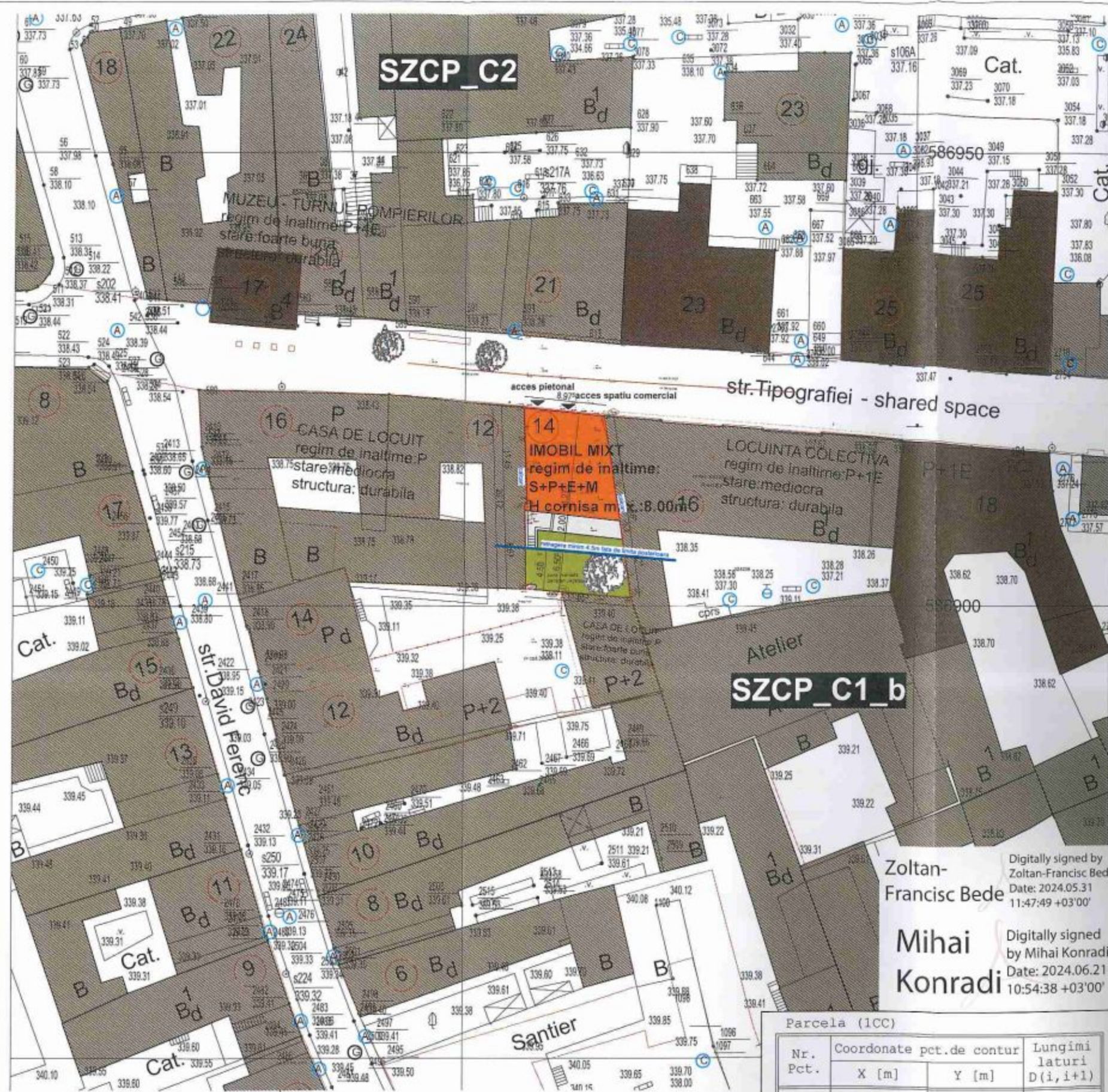
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1091 din 13.05.2024, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. Consilier Diana Șoș

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Prevederile studiu energetic al obiectivului:

Termoizolatie pereti exteriori 15cm(recomandat vata bazaltica valoare $\lambda < 0.038$).

Termoizolare planseu superior cu 30cm vata bazaltica..

Termoizolare planseu inferior cu 15cm polistiren extrudat.

Inlocuirea totala a tamplariilor exterioare cu tamplarie performanta energetic cu vitraj cu 3 foi de geam low-esi rezistenta termica de minim 0.77mpK/W. Valoare $U < 1.0$

Corpuri de iluminat cu corpuri LED cu eficienta ridicata.Instalare sistem centralizat de aport aer proaspat cu recuperare de caldura.Instalare kit panouri fotovoltaice, putere instalata de 12 kWp.

Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
20	586922.045	392556.692	7.379
133	586921.260	392564.029	1.162
134	586921.094	392565.179	0.403
6	586920.990	392565.568	0.180
60	586920.818	392565.621	12.114
107	586908.838	392567.415	8.027
135	586900.893	392568.561	7.685
78	586901.595	392560.908	3.969
80	586901.923	392556.953	9.379
93	586911.301	392556.804	0.239
88	586911.354	392557.037	10.697

S (1CC) = 204.10mp P = 61.233m

UTR: ZCP C1_b Subzona aferenta tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate

Indici tehnici:

Suprafata teren:	205.00 mp
Suprafata construita existenta:	150.00 mp
Suprafata construita propusa:	109.30 mp
Suprafata desfasurata existenta:	150.00 mp
Suprafata desfasurata propusa:	460.40 mp
Suprafata desfasurata (calcul CUT):	328.00 mp
Suprafata construita subsol:	132.50 mp
Suprafata construita parter:	109.30 mp
Suprafata construita etaj:	109.30 mp
Suprafata construita mansarda:	109.30 mp
Suprafata utila existenta:	92.20 mp
Suprafata utila propusa:	325.40 mp
POT existent:	65%
POT propus:	54%
CUT existent:	0.65
CUT propus:	1.60
Regim de inaltime existent:	P+Pod
Regim de inaltime propus:	S+P+E+M
Nr. locuintelor existente:	1
Nr. locuintelor propuse:	1
Nr. apartamentelor existente:	1
Nr. apartamentelor propuse:	4 apartamente si un spatiu comercial la parterul imobilului
Nr. locuri de parcare existente:	-
Nr. locuri de parcare propuse:	-
Inaltime maxima la cornisa:	8.00 m
Inaltime maxima la coama:	14.00 m
Clasa de importanta a lucrarii:	III
Categoria de importanta:	C
Zona seismica:	VI

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect sef pentru PUD/PUZ

Nr. 23 din 25.02.2025

Arhitect sef Sol
HCL nr. 191 din 12 mai 2025

LEGENDA

- PARCELA STUDIATA
- CLADIRE ECHIVALENTA CA VALOARE MONUMENTELOR ISTORICE CE AR PUTEA FI CLASATA CA MONUMENT ISTORIC
- CLADIRE CU VALOARE ARTISTICA AMBIENTALA
- IMOBILE VECINE
- retrageri propuse conform SZCP-C1_b
- IMOBIL PROPUIS CU FUNCTIUNI MIXTE REGIM DE INALTIME :S+P+E+M
- SUPRAFATA PIETONALA
- SPATIU VERDE min. 15% pe sol natural
- ACCESSE:
- ACCES PIETONAL - FUNCTIUNE LOCUIRE
- ACCES FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
- VEGETATIE INALTA PROPUSA se asigura 1 arbore/100mp spatiu verde:

BILANT TERITORIAL

Suprafata construita:	109.30 mp	54%
Suprafata circulatii auto:	0.00 mp	0%
Suprafata pietonala:	43.70 mp	20.7%
Suprafata spatii verzi pe sol:	52.00 mp	25.3%
Suprafata parcela:	205.00 mp	100%

Plan de situatie-Reglementari, scara 1:500

Categoria de importanta -C Clasa de importanta - III

proiect nr: 152/2024 U.3

data: 24-Mar-25

nume plan:

Plan de situatie-Reglementari

scara: 1:500
± 0.00=

denumire proiect:
DESFIINTARE CASA
EXISTENTA.CONSTRUIRE IMOBIL CU
FUNCTIUNI MIXTE

amplasament:
Municipiul Cluj-Napoca, strada
Tipografiei nr.14

beneficiar:
ARTERY INVESTMENT GROUP SRL
Municipiul Zalău, strada Pinului
nr.13



EKTRA STUDIO

Cluj-Napoca, str. Marghina nr.52,
Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J123651/2017, CUI RO37782062
RO 97 BTR RONC RT04 0003 2701
Acest document este informativ cuprins in el nu poate fi copiat, reproducere sau
utilizata, partial sau in integralitate decat cu acordul scris al EKTRA STUDIO
SRL, in nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost realizate

sef proiect:
arh. urb. László-György TULOGDY
Nr. TNA 4229

proiectat:
arh. DUNCA Andrei
nr. TNA: 12326

PUD



EKTRA STUDIO
Cluj-Napoca, Cluj 527782062

SECRETAR DE COMUNICATIE
4229
László György
TULOGDY
Inregistrat la Registrul de Stat

P.U.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte, S+P+E+M
str. Tipografiei nr.14
Nr. 373985/07.03.2025
(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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : S.C. Artery Investment Group 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. 714995/23.09.2024

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 mixte, S+P+E+M, str. Tipografiei nr.14**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1091/2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 23/25.02.2025**

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. 714995/23.09.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.09.2024.

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 16.01.2025;

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în monitorul.ro din 24 septembrie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.01.2025 - ora 12:00.

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 data de 16.01.2025 - ora 12:00.

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 :

- Compania Națională a Imprimeriilor Coresi Sucursala Imprimeria Ardealul
- RADEF RA
- Balas Baconschi Maria Cristina
- Fundația de Istorie a Culturii Entz Geza,
- Fundația pentru Cercetări Sociale Max Weber,
- Chiș Maria, Chiș Vasile,
- Mureșan Maria Cristina,

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 16.01.2025 - ora 12:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Laszlo-Gyorgy Tulogdy.

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