

28/4.03.2024  
HOTĂRÂRE

1-20 pag.

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă economică,  
str. Frunzișului nr. 78

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 293240/1/23.02.2024. conex cu nr. 974832/1/07.12.2023. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 293395/433/23.02.2024. conex cu nr. 974876/433/07.12.2023. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78, beneficiară: Podar Eugenia;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 995 din 31.10.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 205 din 20.09.2022. și nr. 200 din 13.11.2023, 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78, beneficiară: Podar Eugenia, pe teren în suprafață de 3.335 mp înscris în C.F. 329657 cu nr. cad. 329657 în proprietate privată .

Reglementările stabilite pentru parcela cu nr. cad. 329657:

**-U.T.R. Em\* – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**

*-funcțiune predominantă:* structură funcțională dedicată activităților de mică producție și activități complementare (administrative/birouri, de depozitare, de transport sociale, legate de funcția de bază), comerț engros de dimensiune mică și medie, cu materiale de construcții, sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial (comerciale, administrative, de depozitare etc)

*-regim de construire:* deschis,

*-înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 17 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m. Regimul maxim de înălțime (1-2)S+P+3+R.

*-indicii urbanistici :* POT Maxim = 60%, CUT Maxim = 1,2 ADC/mp;

*-retragere față de aliniament :* min. 9 m;

*-retragere față de limitele laterale și posterioare:* minim H/2, dar nu mai puțin de 3 m;

*-retragere față de limita posterioară:* minim H (înălțimea clădirii), dar nu mai puțin de 6m;

*-circulații și accese:* accesul pe parcelă se realizează din strada Frunzișului ( nr. Cad. 324764 );

*-staționarea autovehiculelor:* se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG,

*-echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

*Suprafața de teren necesară supralărgirii străzii Frunzișului (în vederea reamenajării stației de transport în comun de pe frontul sudic al străzii și a unei piste de biciclete pe lungimea frontului la stradă care se va realiza în spatele trotuarului), va fi dezmembrată din*

parcels inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția acesteia va fi adusă la strat de uzură, condiție care intră în sarcina și cheltuiala investitorului. Reamenajarea pistei de biciclete și reamenajarea stației de transport, anterior recepției investiției, intră în sarcina și cheltuiala investitorului, conform Avizului nr. 276823/446/7.09.2020. și notei interne nr. 742049/2023, emise de Serviciul Siguranța Circulației.

Spațiul verde amenajat în interiorul incintei studiate, va conține vegetație joasă, medie și înaltă ( cel puțin 9 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colet).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa A02 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**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

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ - Zona de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi – Industrial, comerț en gros – UTR Em\*

str. Frunzișului, nr. 78, Cluj-Napoca, jud. Cluj

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – str. Frunzișului, nr. 78

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentației PUZ dezvoltare zonă economică str. Frunzișului nr. 78, în Consiliul Local Cluj-Napoca, în vederea reglementării condițiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare și a amenajărilor aferente terenului studiat în cadrul UTR Em\*.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ dezvoltare zonă economică str. Frunzișului, nr. 78. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG-ului municipiului Cluj-Napoca.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

#### 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Documentația PUZ și Regulamentul Local de Urbanism au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicative GM-010-2000.

Alte documente legislative care au stat la baza întocmirii prezentului PUZ și RLU:

- Legea nr. 50/1991, completată și modificată, privind autorizarea executării construcțiilor
- HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- P.U.G. municipiul Cluj-Napoca
- P.U.Z. – str. Frunzișului (Nord și Sud) aprobat prin HCL 336/2015
- studiu geotehnic, baza cadastrală și topografică, studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei, conform Avizului de Oportunitate.

#### 3. Domeniu de aplicare al R.L.U.

RLU cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor pe terenul cuprins în studiu PUZ. Terenul asupra căruia se aplica RLU este parcela în suprafață de 3335 mp, identificată prin CF nr. 329657 și nr. cad. 329657.

Restul terenurilor amplasate pe Teritoriul Administrativ al Municipiului Cluj-Napoca, fie în intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

**1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**  
Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau utilizarea de substanțe poluante.

Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice și deversarea lor în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe toată durata de funcționare a acestora.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru evitarea poluării factorilor de mediu sau prejudicierea stării de sănătate sau de confort a populației din zonă.

### 3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Pentru siguranța construcțiilor și a utilizatorilor acestora se vor respecta la proiectare, execuție și exploatare normativele și legislația în vigoare în domeniu.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe zona studiată se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare necesare de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cele prevăzute în PUZ și RLU.

Capitolul III al prezentului RLU detaliază aspecte/reguli legate de amplasarea clădirilor/retrageri minime obligatorii, asigurarea acceselor obligatorii, echipare edilitară, forma și dimensiunea parcelelor pentru construcții, spații verzi și împrejurimi.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR Em\* – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi- industrial, comerț en gros

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Structura funcțională dedicată activităților de mica producție, serviciilor de tip industrial și cvasi-industrial, comerțului en gros, cu materiale de construcții:

- mică producție și activități complementare (administrative/birouri, de depozitare, de transport, sociale, legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial și cvasi-industrial
- comerț en gros de dimensiune mică și medie, cu materiale de construcții
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial (comerciale, administrative, de depozitare, etc.)

##### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie astfel organizat încât să nu perturbe traficul.

##### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșuri industriale, tehnologice, etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket ( big box), mall, etc.

Comerț și alimentație publică practată prin vitrine/ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico- edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii:

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art. 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele învecinate.

#### SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### **ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se conservă structura parcelară existentă.

Se vor respecta condiționările impuse prin planșele de reglementări.

Pentru orice parcelări sau comasări ulterioare neprevăzute în prezentul PUZ se vor întocmi studii de specialitate.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situația realizării de clădiri noi sau a extinderii celor existente acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis) la o distanță de minim 9.00 m față de acesta.

#### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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 clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6.00 m.

#### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri diferite de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.5 m.

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul pe parcelă se realizează din strada Frunzișului (nr. cad. 324764).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face în conformitate cu avizul și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG municipiul Cluj-Napoca, exclusiv în interiorul parcelei, cu respectarea Avizului Siguranța Circulației nr. 427819 din 07.09.2020 (maxim 50 de locuri pentru parcare auto și 25 de locuri pentru parcare biciclete).

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea numărului de parcaje necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Mijloacele de transport a mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara domeniului public, în interiorul incintei.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe limita de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu min. 5 m.

#### **ARTICOLUL 10 – ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 17 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S) +P+3+R.

#### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a PUG municipiul Cluj-Napoca.

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețele tehnico-edilitare publice.

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

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în clădiri și/sau împrejurimi. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV, etc.).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiu public.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele spațiile verzi, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație de înălțime joasă, medie și înaltă (cel puțin 9 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

În cazul în care se optează pentru împrejurirea spre spațiu public, aceasta va avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2.20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maxim 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiu public.

#### SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR Em\* – POT maxim = 60%

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

##### ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR Em\* – CUT maxim = 1.2 ADC/mp

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



Întocmit,

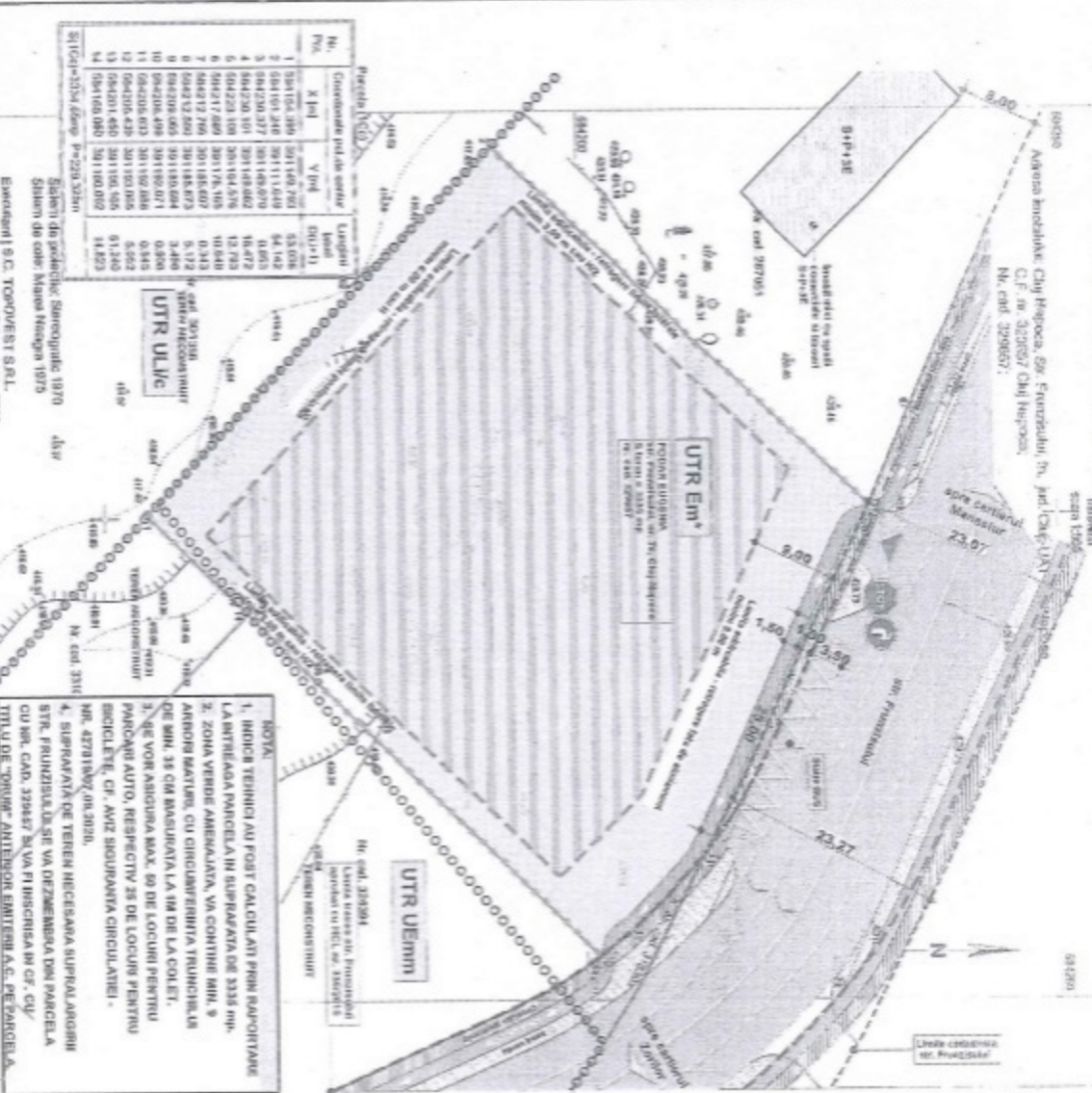
Urb. arh. Simon Ciprian

arh. Nicolae MILĂȘAN

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 4 PAGINI

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PUZ

Adresa hidrolică: Cluj Napoca, Str. Frunzutiului nr. 142, Cluj Napoca  
 C.F. nr. 320627 Cluj Napoca  
 Nr. cad. 399657.



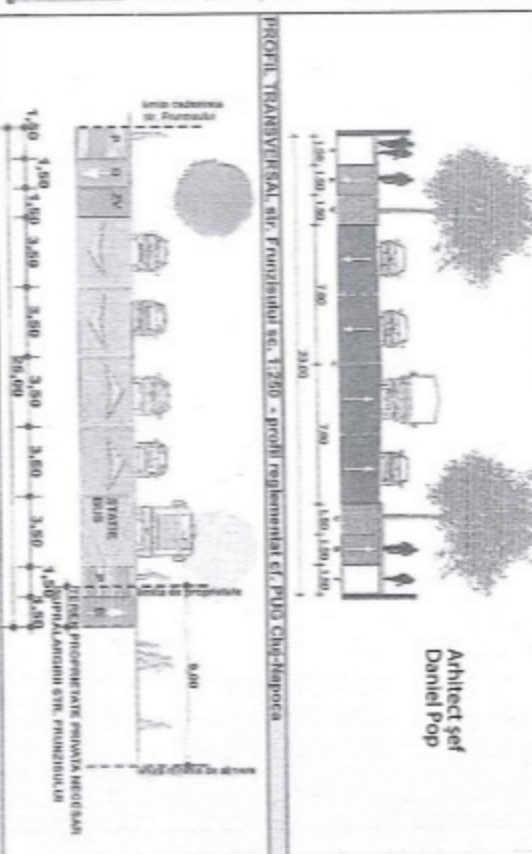
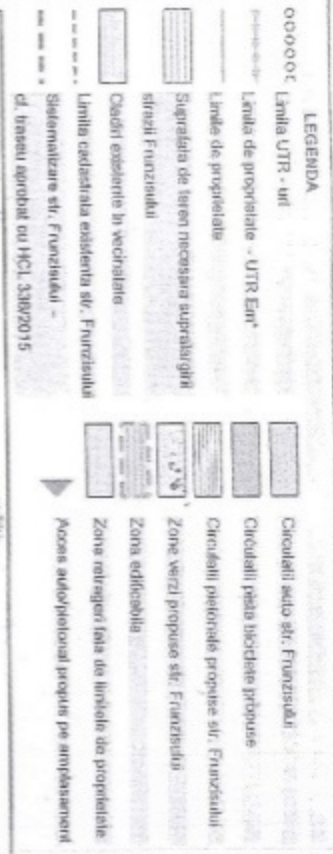
No.	Suprafata	Volum	Utilizari
1	504161.246	291148.720	53.036
2	504230.237	291148.829	54.142
3	504230.101	291148.842	16.472
4	504223.101	291148.842	12.750
5	504217.640	291176.105	10.540
6	504217.640	291176.105	10.540
7	504217.640	291176.105	10.540
8	504217.640	291176.105	10.540
9	504217.640	291176.105	10.540
10	504217.640	291176.105	10.540
11	504217.640	291176.105	10.540
12	504217.640	291176.105	10.540
13	504217.640	291176.105	10.540
14	504217.640	291176.105	10.540

Emisgent 9.C. TOPONEST S.R.L.  
 Ad. Seel [RO-B-J] Nr. 2983  
 Mihail [ing. Ferenc Veleiari  
 Aut. Servit [RO-SM-F] Nr. 0112  
 Cluj | luna 2023

Vlad Ioan Fernea

**NOTA**  
 1. INDICII TEHNICI AU FOST CALCULATI PRIN SUPOORTARE  
 LA INTRELAJEA PARCELA II SI SUPRAPARTEA DE 2335 MP.  
 2. ZONA VERDE AMENAJATA VA CONSTITUI MIJA SI  
 ATRAGERE BAZIC, CU CIRCUMSCRIBITA TRIUNGIULARA  
 DE MIN. 35 CM BANGALAVA LA 1M DE LA COLT.  
 3. SE VOR AMENAJA MAX. 50 DE LOCUURI PENTRU  
 PARCARE AUTO, RESPECTIV 25 DE LOCUURI PENTRU  
 BICICLETE, CF. AVIZ SECURITATEA CIRCULATIEI -  
 NR. 42731/07.09.2018.  
 4. SUPRAPARTEA DE TEREN NECESARA SUPRARAJONGHI  
 STR. FRUNZUTULUI SI VA DEZMEMBRA DIN PARCELA  
 CU NR. CAD. 399657 SI VA FI INCADRATA IN CF. CFU  
 TITLU DE CONSTR. ANTENOR EMITERSI AC. PE PARCELA.

Mihail  
 Konrad  
 Date: 2023/02/07  
 14:52:02



**BILANT TERITORIAL**

Suprafata teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	3335	100	3335	100
Suprafata maxima construita	0	0	2001	60
Suprafata maxima constructi/ amenajata	0	0	4002	--
Suprafata maxima zona verde amenajata	0	0	689	20
Suprafata maxima suprafata teren auto/ amenajata, parcare/biciclete	0	0	889	26.66
Suprafata de teren necesara supraparții	0	0	58.00	1.74
<b>TOTAL</b>	<b>3335</b>	<b>100</b>	<b>3335</b>	<b>100</b>

Proiectant general autoarea  
**S.C. ateliere MNM S.R.L.**  
 13930000, str. Buzesti  
 Nr. 13, Cluj Napoca

Proiectant urbanistic  
**P.U.2.**  
 str. Frunzutiului, nr. 79, Cluj Napoca, jud. Cluj



Set proiect	Aut. Servit	Aut. Servit
Proiect	Aut. Servit	Aut. Servit
Aut. Servit	Aut. Servit	Aut. Servit
Aut. Servit	Aut. Servit	Aut. Servit

Reglementari urbanistice  
 P.U.2. dezvoltare zona economica,  
 str. Frunzutiului, nr. 78  
 P.U.2. dezvoltare zona economica,  
 str. Frunzutiului, nr. 79, Cluj Napoca, jud. Cluj

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78**

Prin cererea nr. 862265/433/14.11.2022, Podar Eugenia solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., teren în suprafață de 3.335 mp înscris în C.F. 329657 cu nr. cad. 329657 în proprietate privată, este amplasat pe frontul sud-vestic al străzii Frunzișului la nr. 78, delimitat de limită U.T.R. ULi/c în partea sud-vestică și vestică și limite cadastrale în partea nord-vestică și sud-estică.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 în U.T.R. Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

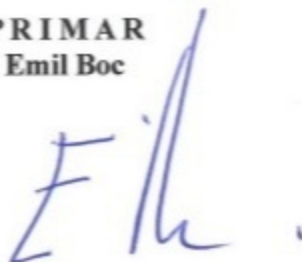
Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul înscris în C.F. nr. 329657, în sensul instituirii unei zone de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros (Em\*). În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 995 din 31.10.2018, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă economică,**  
**str. Frunzișului nr. 78**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 293240/1/23.02.2024. conex cu nr. 974832/1/07.12.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 862265/433/14.11.2021, Podar Eugenia solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78.

Documentația a fost întocmită de S.C. ATELIER MNM S.R.L., la comanda beneficiarei: Podar Eugenia, pe teren în suprafață de 3.335 mp înscris în C.F. 329657 cu nr. cad. 329657 în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., teren în suprafață de 3.335 mp înscris în C.F. 329657 cu nr. cad. 329657 în proprietate privată, este amplasată pe frontul sud-vestic al străzii Frunzișului la nr. 78, delimitată de limită U.T.R. ULi/c în partea sud-vestică și vestică și limite cadastrale în partea nord-vestică și sud-estică. Strada Frunzișului este înscrisă în Inventarul domeniului public la nr. crt. 1300.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 în U.T.R. Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acestea vizează următoarele aspecte:

- prin RLU PUZ nu se propun funcțiunile de educație, culturale și de sănătate, în condițiile în care RLU PUG aceste sunt admise;
- prin RLU PUZ se propune o retragere față de aliniament de minim 9 m, în condițiile în care RLU PUG prevede minim 8 m;
- prin PUZ se propune înălțimea maximă a clădirilor să fie de 20 m, în condițiile în care RLU PUG prevede maxim 25 m, înălțimea maximă la cornișă să fie 17 m, în condițiile în care RLU PUG prevede maxim 21 m;

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul înscris în C.F. nr. 329657, în sensul instituirii unei zone de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros (Em\*). În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 995 din 31.10.2018, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Reglementările stabilite pentru parcela cu nr. cad. 329657:

- U.T.R. Em\* – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională dedicată activităților de mică producție și activități complementare (administrative/birouri, de depozitare, de transport sociale, legate de funcția de bază), comerț engros de dimensiune mică și medie, cu materiale de construcții, sedii/puncte de lucru pentru microinterprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial (comerciale, administrative, de depozitare etc)

-*regim de construire*: deschis,

-*înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 17 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m. Regimul maxim de înălțime (1-2)S+P+3+R.

-*indicii urbanistici*: POT Maxim = 60%, CUT Maxim = 1,2 ADC/mp;

-*retragere față de aliniament*: min. 9 m;

-*retragere față de limitele laterale și posterioare*: minim H/2, dar nu mai puțin de 3 m;

-*retragere față de limita posterioară*: minim H (înălțimea clădirii), dar nu mai puțin de 6m;

-*circulații și accese*: accesul pe parcelă se realizează din strada Frunzișului ( nr. Cad. 324764 );

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG,

*-echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

*Suprafața de teren necesară supralărgirii străzii Frunzișului ( în vederea reamenajării stației de transport în comun de pe frontul sudic al străzii și a unei piste de biciclete pe lungimea frontului la stradă care se va realiza în spatele trotuarului), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția acesteia va fi adusă la strat de uzură, condiție care intră în sarcina și cheltuiala investitorului. Reamenajarea pistei de biciclete și reamenajarea stației de transport, anterior recepției investiției, intră în sarcina și cheltuiala investitorului, conform Avizului nr. 276823/446/7.09.2020. și notei interne nr. 742049/2023, emise de Serviciul Siguranța Circulației.*

*Spațiul verde amenajat în interiorul incintei studiate, va conține vegetație joasă, medie și înaltă ( cel puțin 9 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colet).*

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

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 205 din 20.09.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Arhitectului șef nr. 200 din 13.11.2023.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z., au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției. Documentația P.U.Z. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2302 din 29.08.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația ( cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 20.12.2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78, a fost supus consultării publice din 20.12.2023. până în 8.01.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

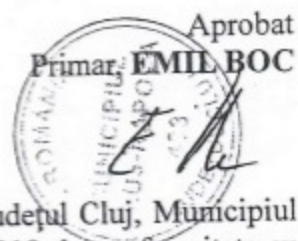
Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. Consilier arh. Carmen Coțofan

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

26.02.2024



Ca urmare a cererii adresate de **PODAR NICOLAE**, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 404186/433/29.08.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită în ședința operativă din 21.09.2018, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 995 din 31.10.2018

pentru elaborarea **P.U.Z de dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului - latura sudică** generat de imobilul cu nr. cad. 329657, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat în suprafață de 3.335 mp este situat pe frontul sud-vestic al străzii Frunzișului și este delimitat de UTR UEm în partea sud-estică, UTR ULi/c în partea sud-vestică și vestică și limite cadastrale în partea nord-vestică.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:**

- 2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Em  
- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros;  
2.2 *propus*: se menține încadrarea funcțională instituită prin P.U.G., P.U.Z.-ul asigurând corelarea dezvoltării urbanistice a zonei reglementate cu prevederile P.U.G pentru U.T.R. Em.  
2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin P.U.G*: strada Frunzișului.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- UTR Em: P.O.T. Maxim = 60% C.U.T. maxim = 1,2 ADC/mp

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

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada Frunzișului. Traseul str. Frunzișului a fost reglementat prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L. 336/2015;
- accesul auto se va realiza din strada Frunzișului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă la sol, în cadrul unității/parcele;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelei studiate, conform avizelor furnizorilor de utilități;

**5. Capacitățile de transport admise:**

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

**6. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și / sau teritoriale pentru P.U.Z:**

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2985 din 24.07.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).

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

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

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2985 din 24.07.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

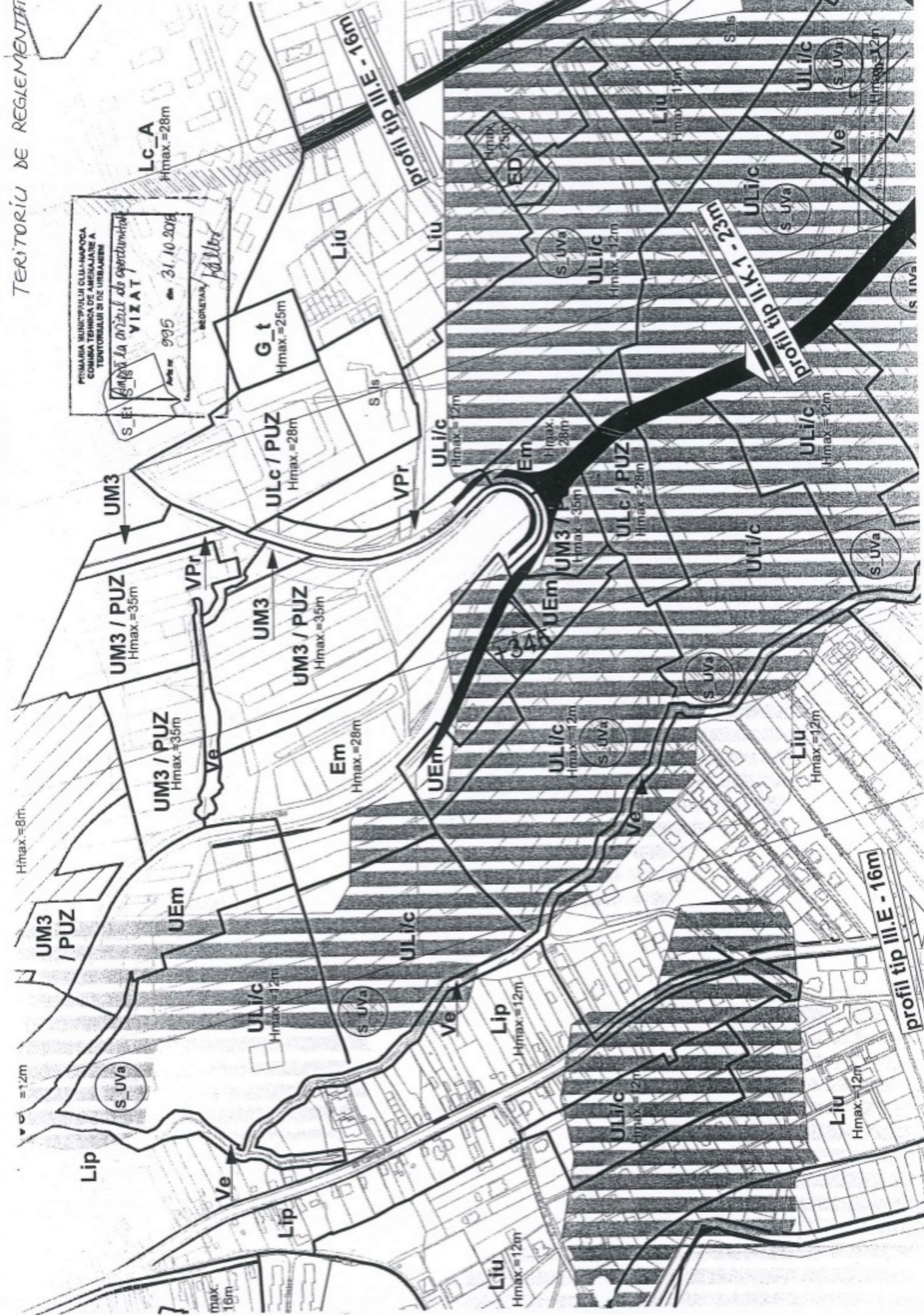
Șef Birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Muresan

Red. 3 ex., Viorica-Elena Kallos  
consilier, biroul Strategii urbane

Kallos

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2784365 din 31.10.18  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 31.10.18

PRIMARIA MUNICIPIULUI CULUI-ȘARBOCA  
COMUNA TERENGA DE AMENAJARE A  
TERITORIILOR DE URBAȘIRE  
**VIZAT**  
Amplasament în anul 31.10.2018  
Art. nr. 995 din  
SECRETAR, *Făltăș*





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

Primar,  
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **PODAR NICOLAE ȘI PODAR EUGENIA**, reprezentant de înregistrată sub nr. **Milășan Nicolae** cu sediul în mun. Cluj-Napoca, **578457/2021**, 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. 205 din 20.09.2022

pentru: **P.U.Z. dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78**

generat de imobilul cu nr. cad. 329657;

Inițiator: **PODAR NICOLAE ȘI PODAR EUGENIA**;

Proiectant general: **S.C. ATELIER MNM S.R.L.**;

Specialist cu drept de semnătură **RUR**:: arh. Ciprian Florentin Șimion;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în **P.U.Z.**: parcelă în suprafață de 3.335 mp, amplasată pe frontul sud-vestic al străzii Frunzișului la nr. 78, delimitată de limită **U.T.R. ULi/c** în partea sud-vestică și vestică și limite cadastrale în partea nord-vestică și sud-estică.

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

**U.T.R. Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros,

-*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. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R. Pentru clădirile 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.

-*indici urbanistici* : POT Maxim = 60% 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, CUT Maxim = 1,2 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.

-*retragere min. față de aliniament* : Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd 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 PUZ /PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

-*retragere min. 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 3 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 PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 5 m.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

- **U.T.R. Em\*** – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros
- **funcțiune predominantă:** structură funcțională dedicată activităților de mică producție și activități complementare (administrative/birouri, de depozitare, de transport sociale, legate de funcția de bază), comerț engros de dimensiune mică și medie, cu materiale de construcții, sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial (comerciale, administrative, de depozitare etc)
- **regim de construire:** deschis,
- **înălțimea maximă admisă:** Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 17 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m. Regimul maxim de înălțime (1-2)S+P+3+R.
- **indicii urbanistici :** POT Maxim = 60%, CUT Maxim = 1,2 ADC/mp;
- **retragere față de aliniament :** min. 9 m;
- **retragere față de limitele laterale și posterioare:** minim H/2, dar nu mai puțin de 3 m;
- **retragere față de limita posterioară:** minim H (înălțimea clădirii), dar nu mai puțin de 6m;
- **circulații și accese:** accesul pe parcelă se realizează din strada Frunzișului ( nr. Cad. 324764 );
- **staționarea autovehiculelor:** se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG,
- **echiparea tehnico-edilitară:** Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.04.2022 și a ședinței operative din data de 12.08.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

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

Suprafața de teren necesară supralărgirii străzii Frunzișului ( în vederea reamenajării stației de transport în comun de pe frontul sudic al străzii și a unei piste de biciclete pe lungimea frontului la stradă), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția acesteia va fi adusă la strat de uzură.

Spațiul verde amenajat în interiorul incintei studiate, va conține vegetație joasă, medie și înaltă ( cel puțin 9 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colet)

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse P.U.Z. care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2302 din 29.08.2022. 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. 6117695 din 28.05.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.09.2022.



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.primariaclužnapoca.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. 200 din 13.11.2023

pentru *Completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 205 din 20.09.2022.*

Prezentul completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 205 din 20.09.2022. emis pentru **P.U.Z. - dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78** în sensul:

Suprafața de teren necesară supralărgirii străzii Frunzișului (în vederea reamenajării stației de transport în comun de pe frontul sudic al străzii și a unei piste de biciclete pe lungimea frontului la stradă care se va realiza în spatele trotuarului), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția acesteia va fi adusă la strat de uzură, condiție care intră în sarcina și cheltuiala investitoareii.

PRIMAR  
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Red. 2 ex. Arh. Cotofan Carmen  
consilier, Biroul Strategii urbane



**P.U.Z. - dezvoltare zonă economică**  
**str. Frunzișului nr. 78**  
Nr. 862265/14.11.2022  
(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)
- **Inițiator** : PODAR EUGENIA
- **Proiectant** : S.C. ATELIER MNM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 578457/12.10.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - dezvoltare zonă economică – str. Frunzișului nr. 78

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

- **Certificat de urbanism nr. 2302/29.08.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 995/31.10.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 205/20.09.2022**

**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. 578457/12.10.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.08.2018

În data de 21.10.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - dezvoltare zonă economică – str. Frunzișului nr. 78, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 27.02.2020, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 19.03.2021 și 13.04.2022

Anunțul cu privire la dezbaterile 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 Monitorul de Cluj din 16.10.2019

Dezbaterile lucrării s-au realizat la sediul Primăriei în data de 27.02.2020 - ora 16 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 19.03.2021 - ora 12:30 și 13.04.2022 - ora 11

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 atât la sediul Primăriei în data de 27.02.2020 - ora 16, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 19.03.2021 - ora 12:30 și 13.04.2022 - ora 11

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Suciu Petru și Suciu Ligia -
- Grigoraș Liviu și Grigoraș Rodica -
- S.C. STUDIUM GREEN S.R.L. – str. Teodor Mihali nr. 39-43
- S.C. SOCAR PETROLEUM S.R.L. – str. Pechea nr. 32-36, sector 1, București

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 27.02.2020 - ora 16, 19.03.2021 - ora 12:30 și 13.04.2022 - ora 11

La dezbaterile din 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Nicolae Milășan

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 19.03.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat proiectanții – arh. Nicolae Milășan și arh. Șimon Ciprian

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 13.04.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Șimon Ciprian

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**



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 285002 din 20.02.2024

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă economică, str. Frunzișului nr. 78* s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 20 DECEMBRIE 2023 - 8 IANUARIE 2024

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 20 decembrie 2023, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa