

1-23 prop.

45/15.04.2024

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului – latura vestică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului – latura vestică ;

Reținând Referatul de aprobare nr. 395538/1/5.04.2024 conex cu nr. 282241/1/19.02.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 395582/433/5.04.2024 conex cu nr. 282260/433/19.02.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului – latura vestică pentru un teren în suprafață de 3024mp aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 145 din 16.09.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 82 din 23.05.2023 și nr. 51 din 13.02.2024 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 Zonal – dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului – latura vestică beneficiară S.C. Adisal TH S.R.L. pentru un teren proprietate privată, identificat prin nr. cad. 284331.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R Em1A-** Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, depozitare, servicii, comerț en gros

- *funcțiune predominantă:* activități de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros, cu materiale de construcție etc.

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri suprateerane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S(1-2)+D+P+3E+R, S(1-2)+D+P+4E, D+P+3E+R, D+P+4E, S(1-2)+P+4E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E- etaj, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 21 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto pe parcelă.

- *retragerea față de aliniament:*

Construcțiile se vor dispune izolat, în front discontinuu, cu o retragere de minim 8 metri față de aliniamentul existent. În raport cu strada Oașului, imobilul se va alinia la retragerea de 8 metri propusă. După regularizarea străzii Oașului, retragerea va fi de minim 4 m față de noua limită de proprietate.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejmuire, racorduri și branșamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri și parcări – cu condiția ca acestea să nu fie cuprinse în necesarul minim de parcări stabilit prin Anexa 2 la RLU aferent PUG.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:*

Clădirile se vor amplasa în regim deschis, izolat.

Retragerea minimă față de limita laterală nordică de proprietate va fi de 3 metri înspre strada Oașului și de 6 m în partea posterioară.

Retragerea minimă față de limita vestică și sudică de proprietate va fi de 6 metri.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:*

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi stabilită în funcție de necesitățile tehnologice și funcționale specifice. Se recomandă, în lipsa considerentelor anterior menționate, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri.

- *indicatori urbanistici:*

P.O.T maxim = 60% , C.U.T maxim = 1,2.

- *circulațiile și accesele:*

Toate clădirile vor avea acces pietonal și auto dintr-o circulație publică, direct sau printr-un drept de trecere legal constituit.

Acesele carosabile vor avea între 3 și 8 metri lățime.

Clădirile vor avea minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform art.

26, alin. 3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, cu respectarea prevederilor NP 051 / 2012.

- *staționarea autovehiculelor:*

se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi stabilit în conformitate cu prevederile Anexei 2 la RLU PUG, pentru fiecare funcțiune.

- *echiparea tehnico-edilitară:*

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelă, suprafața de teren necesară lărgirii străzii Oașului ( *în vederea asigurării unei amprize de 25m conform PUG*), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură. La faza D.T.A.C, planul de amenajări exterioare va trata atât parcela construibilă, cât și amenajarea imobilului dezmembrat, în vederea lărgirii străzii Oașului. Amenajarea noului acces auto și închiderea vechiului acces se vor realiza prin grija și cheltuiala investitorului, prin firmă specializată, fără modificarea cotei trotuarului existent, anterior recepției lucrărilor. (*conf. Aviz Serviciul Siguranța circulației nr. 433831/446/2022 emis pentru PUZ*).

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

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se constituie în Anexa 1 și Planșa „*Reglementări urbanistice*” în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci 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**

**UTR Em1A – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, depozitare, servicii, comerț en gros****SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI**

Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. Caracteristica principală o constituie subutilizarea. Activitățile economice se desfășoară în spații improprii, în structuri menținute ale vechilor IAS-uri și SMA-uri.

**SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

- mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- comerț engros de dimensiune mică și medie;
- 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.;
- activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate;
- comerț de tip supermarket, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri independente;
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfășurarea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- sănătate și asistență socială
- sportive și de întreținere corporală
- administrative și de afaceri
- turism
- servicii profesionale și manufacturiere
- alimentație publică

**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 organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Locuirea de orice tip
- Depozitare de deșeurii industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate, conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**SECȚIUNEA C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă sau să beneficieze de un drept de trecere legal constituit.

- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 25 m.  
c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp și mai mică sau egală cu 5000 mp.  
d) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor dispune izolat, în front discontinuu, cu o retragere de minim 8 metri față de aliniament.

În raport cu strada Oaşului, imobilul se va alinia la retragerea de 8 metri propusă.

După regularizarea străzii Oaşului retragerea va fi de minim 4 m față de noua limită de proprietate.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejurie, racorduri și bransamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri și parcări – cu condiția ca acestea să nu fie cuprinse în necesarul minim de parcări stabilit prin Anexa 2 la RLU aferent PUG.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim deschis, izolat.

Retragerea minimă față de limita laterală nordică de proprietate va fi de 3 metri înspre strada Oaşului și de 6 m partea posterioară.

Retragerea minimă față de limita vestică și sudică de proprietate va fi de 6 metri.

În sensul prezentului regulament, parcelele de colț nu au limită posterioară de proprietate.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi stabilită în funcție de necitățile tehnologice și funcționale specifice. Se recomandă, în lipsa considerentelor anterior menționate, o distanță minimă între construcțiile de pe același parcelă egală cu înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces pietonal și auto dintr-o circulație publică, direct sau printr-un drept de trecere legal constituit.

Acesele carosabile vor avea între 3 și 8 metri lățime.

Clădirile vor avea minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de access, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi stabilit în conformitate cu prevederile Anexei 2 la RLU aferent PUG, pentru fiecare funcțiune în parte.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de ferestrele locuințelor colective.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterrane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S(1-2)+D+P+3+R, S(1-2)+D+P+4, D+P+3+R, D+P+4, S(1-2)+P+4+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 21 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto pe parcelă.

În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras). Se admite realizarea unui singur nivel retras.

În cazul în care clădirile se vor realiza în tronsoane de înălțimi diferite pentru a prelua panta terenului natural, diferența de înălțime dintre două tronsoane adiacente va fi de maxim un nivel și mai mică sau egală cu 5 metri.

În sensul prezentului regulament, în cazul în care o construcție este realizată în tronsoane pentru o mai bună adaptare la teren, tronsonul mai înalt nu este considerat nivel în plus față de maximumul admis, dacă față de nivelul solului amenajat din zona superioară a parcelei, numărul maxim de niveluri supratereșterne este 6.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ca regulă generală, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare este permisă numai la sol sau pe învelitoarea imobilelor.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestor spații special amenajate, dotate cu sisteme de spălare, canalizare. Aceste edicule se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei sau al împrejuririi, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

-Sisteme de parcare pentru biciclete.

-Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Este interzisă eliberarea de certificate de atestare a edificării construcției pentru construcții care nu sunt bransate la toate utilitățile sau sunt bransate prin bransamente provizorii pentru organizarea de șantier.

În zona de retragere față de aliniament se va amplasa punctul destinat colectării selective a deșeurilor, integrat în împrejurire și accesibil din spațiul public.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de 15% din suprafața totală a parcelei.

Orice alte suprafețe, cum ar fi circulații sau locuri de parcare realizate cu dale înierbate nu fac parte și nu se vor lua în calculul procentului de spații verzi.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mestecăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Minim 50% din arborii plantați vor avea o circumferință de 35 cm la balot la momentul plantării.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejuririle spre spațiul public vor 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 maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Spre aliniament, se pot amplasa grădini de fațadă și spații libere destinate amenajării peisajere sau parcării, neîmprejuruite.

#### SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 60%.

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

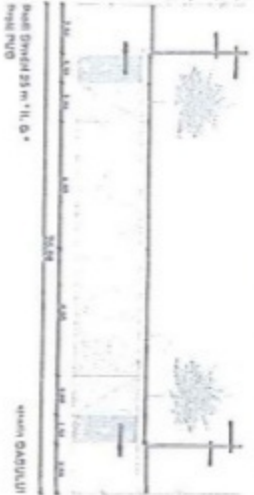
Se admite un CUT maxim de 1,2.



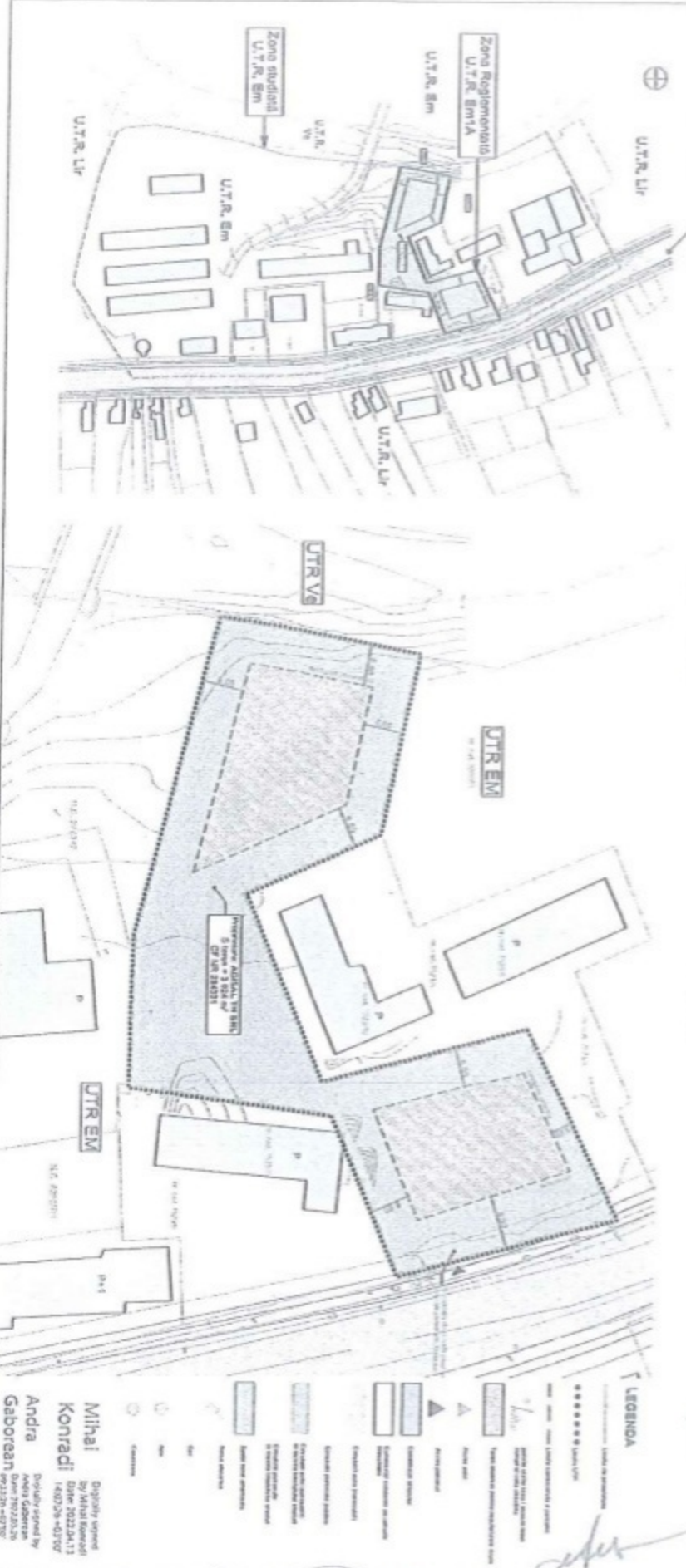
Intocmit: arh. Vlad Negru

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR  
CONTINE 3 PAGINI

Nr. Pkt.	X [m]	Y [m]
1	500184,257	202622,108
2	500184,326	202626,357
3	500187,419	202663,207
4	500187,500	202662,500
5	500180,647	202652,158
6	500182,301	202662,500
7	500187,500	202712,770
8	500186,743	202724,250
9	500185,610	202678,604
10	500187,500	202662,500
11	500187,500	202655,652
12	500184,001	202655,600



NO. C.A.	DESCRIEREA	UNITATE	VALORĂ	UNITATE	VALORĂ
1	10% din suprafața totală a terenului în proprietate privată	m <sup>2</sup>	100000	lei	10000000
2	10% din suprafața totală a terenului în proprietate privată	m <sup>2</sup>	100000	lei	10000000
3	10% din suprafața totală a terenului în proprietate privată	m <sup>2</sup>	100000	lei	10000000
4	10% din suprafața totală a terenului în proprietate privată	m <sup>2</sup>	100000	lei	10000000
5	10% din suprafața totală a terenului în proprietate privată	m <sup>2</sup>	100000	lei	10000000



**Mihai Konradi**  
 Director general  
 Serviciul Urbanism  
 Direcția Urbanism  
 140029-40100

**Andra Gaborcan**  
 Director general  
 Serviciul Urbanism  
 Direcția Urbanism  
 140029-40100

SEF PROIECT	Arh. Vlad Negru		<b>TRANSFORM</b> Serviciul Urbanism Direcția Urbanism 140029-40100	BENEFICIAR:	SCSIL SRL Str. Ștefan cel Mare nr. 105 Cl. 1 Gaborone	FAZA:	PUR
PROIECTANT	Arh. Oana Ojitea			DESCRIERE:	Plan de amenajare urbană pentru zona de dezvoltare urbană	DATA:	19.06.2023
REZERVAT	Arh. Razvan Dalca			PLANȘA:	PLAN REGLEMENTAR URBANISTIC	SCALA:	1:500
	Arh. Paula Trilean						

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIMARUL  
Nr. 395538/1/5.04.2024  
conex cu nr. 282241/1/19.02.2024

**REFERAT DE APROBARE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice**  
**- str. Oaşului – latura vestică**

Prin cererea nr. 615092 /433/2023 și completările depuse sub nr. 952072 /433/ 2023, Tămășan Alexandru reprezentant al S.C. Adisal TH S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice - str. Oaşului – latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. Trans form S.R.L., la comanda beneficiarei S.C. Adisal TH S.R.L. pentru un teren liber de construcții, în suprafață de 3024mp, aflat în proprietate privată, identificat prin nr.. cad. 284331, situat în vecinătatea imobilului de pe str. Oaşului nr. 293.

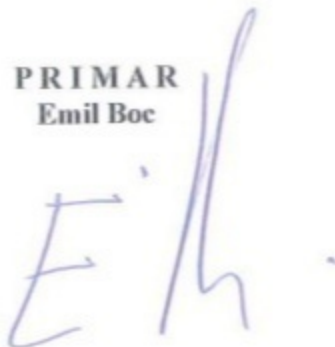
În vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică, se dorește construirea unui depozit și a unei clădiri pentru activități complementare ( punct de lucru /sediu firmă – birouri), cu acces direct din str. Oaşului.

Prin Planul Urbanistic Zonal 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 clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (conf. 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 Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice - str. Oaşului – latura vestică.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –**  
**dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului – latura vestică**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 395538/1/5.04.2024 conex cu nr. 282241/1/ 19.02.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea – Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului – latura vestică.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 615092/433/2023 și completările ulterioare depuse sub nr. 952072/433/ 23.11.2023, S.C. Adisal TH S.R.L. prin Tămășan Alexandru solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului – latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. Trans Form S.R.L., la comanda beneficiarei – S.C. Adisal TH S.R.L pentru un teren în suprafață de 3024 mp, aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 284331, cu acces direct din str. Oașului, înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1540.

Din punct de vedere urbanistic, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ a fost încadrat conform PUG 1999 în UTR A1 - zona de activități agro-industriale, iar conform PUG 2014 în U.T.R. Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros.

Accesul la amplasament se realizează direct din str. Oașului, stradă aflată în domeniul public (înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1540). Amplasamentul este pe frontul vestic al străzii Oașului, în vecinătatea imobilului de pe str. Oașului nr. 293 și se prezintă ca un teren liber de construcții. În vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică, se dorește construirea unui depozit și a unei clădiri pentru activități complementare ( punct de lucru /sediul firmă – birouri). În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 145 din 16.09.2021 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 82 din 23.05.2023 și nr. 51 din 13.02.2024 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Raportat la reglementările de ordin general ale R.L.U PUG pentru UTR Em, prin PUZ nu se instituie un regim derogatoriu în ceea ce privește amplasarea și configurarea clădirilor, indicii urbanistici, doar se particularizează amplasarea față de limita laterală vestică, respectiv minim 6m conform PUZ, în condițiile în care reglementarea de ordin general din RLU PUG este de minim 3m.

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unei unități economice și stabilirea de reglementari urbanistice după cum urmează:

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

**U.T.R Em1A-** Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, depozitare, servicii, comerț en gros

- *funcțiune predominantă:* activități de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros, cu materiale de construcție etc.

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterrane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S(1-2)+D+P+3E+R, S(1-2)+D+P+4E, D+P+3E+R, D+P+4E, S(1-2)+P+4E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E- etaj, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 21 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto pe parcelă.



- *retragerea față de aliniament:*

Construcțiile se vor dispune izolat, în front discontinuu, cu o retragere de minim 8 metri față de aliniamentul existent. În raport cu strada Oașului, imobilul se va alinia la retragerea de 8 metri propusă.

După regularizarea străzii Oașului, retragerea va fi de minim 4 m față de noua limită de proprietate.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejmuire, racorduri și branșamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri și parcări – cu condiția ca acestea să nu fie cuprinse în necesarul minim de parcări stabilit prin Anexa 2 la RLU aferent PUG.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:*

Clădirile se vor amplasa în regim deschis, izolat.

Retragerea minimă față de limita laterală nordică de proprietate va fi de 3 metri înspre strada Oașului și de 6 m în partea posterioară.

Retragerea minimă față de limita vestică și sudică de proprietate va fi de 6 metri.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:*

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi stabilită în funcție de necesitățile tehnologice și funcționale specifice. Se recomandă, în lipsa considerentelor anterior menționate, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

- *indicatori urbanistici:*

P.O.T maxim = 60% , C.U.T maxim = 1,2.

- *circulațiile și accesele:*

Toate clădirile vor avea acces pietonal și auto dintr-o circulație publică, direct sau printr-un drept de trecere legal constituit.

Acesele carosabile vor avea între 3 și 8 metri lățime.

Clădirile vor avea minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din H.G. nr. 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, cu respectarea prevederilor NP 051 / 2012.

- *staționarea autovehiculelor:*

se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va fi stabilit în conformitate cu prevederile Anexei 2 la RLU PUG, pentru fiecare funcțiune.

- *echiparea tehnico-edilitară:*

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelă, suprafața de teren necesară lărgirii străzii Oașului ( în vederea asigurării unei amprize de 25m conform PUG), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură. La faza D.T.A.C, planul de amenajări exterioare va trata atât parcela constructibilă, cât și amenajarea imobilului dezmembrat, în vederea lărgirii străzii Oașului. Amenajarea noului acces auto și închiderea vechiului acces se vor realiza prin grija și cheltuiala investitorului, prin firmă specializată, fără modificarea cotei trotuarului existent, anterior recepției lucrărilor. ( cf. *Aviz Serviciul Siguranța circulației nr. 433831/446/2022 emis pentru PUZ*).

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

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. 966 din 29.03.2021 ( valabil până în 29.03.2024) precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( conf. 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.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului în conformitate cu prevederile 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. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare (*anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ pe amplasament*). Suplimentar s-au transmis notificări proprietarilor parcelelor învecinate, în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z., răspunzându-se observațiilor primite în perioada de consultare.

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 februarie 2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice, a fost supus consultării publice din 20 februarie 2024 până în 6 martie 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.

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, cu modificările și completările ulterioare, 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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului – latura vestică poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef, arh. Daniel Pop

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogozan

Red. lex. inspector, Adina Laura Birjac

**Direcția Juridică**

Director Executiv, Alina Rus

05.04.2024.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Meșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca  
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Tămășan Alexandru, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Bela Bartok înregistrată sub nr. 254680/433/2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din 29.07.2021, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 145 din 16.09.2021

pentru elaborarea

**P.U.Z – de dezvoltare zona economică – depozit și birouri  
str. Oașului**

generat de imobilul cu nr. cad. 284331 cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :  
Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este întreaga suprafața a UTR Em, delimitat de str. Oașului la est, de limită UTR Ve la vest și de limită UTR Lir la nord și sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului cu nr. cad. 284331, în suprafață de aproximativ 3024 mp) precum și vecinătățile adiacente.
2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti  
2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 și H.C.L nr. 117/2015 teritoriul de reglementat este încadrat în:  
U.T.R Em – **Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**  
2.2 propus: dezvoltarea unei zone economice în vederea construirii unor imobile cu funcțiunea de spații de depozitare, punct de lucru și de birouri.
3. Indicatori urbanistici obligatorii  
P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 1,2
4. Dotările de interes public necesare. asigurarea acceselor. parcaierilor. utilităților
  - staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale;
  - accesul la zona de dezvoltare se realizează din str. Oașului;
  - toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/iniițiatorului P.U.Z.
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., studii de fundamentare
  - conform cu Certificatul de Urbanism nr. 966 din 29.03.2021

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente, analiza condițiilor de circulație), condiții geotehnice.

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. 966 din 29.03.2021, 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,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red: 3 ex., arh. Adina Moldan,

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6529/2021 din 11.03.2021  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.03.2021





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 325  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Adisal TH S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Bela Bartok nr. 17 ap. 2, înregistrată sub nr. 745406/433/2022 și completările înregistrate cu nr. 804382/2022 și nr. 22904/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 82 din 23.05.2023

pentru P.U.Z. - dezvoltare zonă de activități economice, str. Oașului – latura vestică  
generat de imobilul cu nr. cad. 284331

Inițiator: S.C. Adisal TH S.R.L.

Proiectant: S.C. Trans Form S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Vlad Andrei A. Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3024mp, este delimitat de strada Oașului în partea de est, limita U.T.R. Ve în partea de vest, limite cadastrale în partea de nord și sud (*incinta fostului C.A.P.*). Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

#### I. 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:* activități de mică producție și activități complementare (administrative, de depozitare, de transport, sociale etc) - direct legate de funcția de bază, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros de dimensiune mică și medie, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial;
- *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:* 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 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 cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* 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. Într-o 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.

## II. Prevederi P.U.Z.- R.L.U. propuse :

U.T.R Em1A- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, depozitare, servicii, comerț en gros

- *funcțiune predominantă:* activități de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros, cu materiale de construcție etc.

- *regim de construcție:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S(1-2)+D+P+3E+R, S(1-2)+D+P+4E, D+P+3E+R, D+P+4E, S(1-2)+P+4E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E- etaj, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 21 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto pe parcelă.

- *retragerea față de aliniament:*

Construcțiile se vor dispune izolat, în front discontinuu, cu o retragere de minim 8 metri față de aliniamentul existent. În raport cu strada Oașului, imobilul se va alinia la retragerea de 8 metri propusă.

După regularizarea străzii Oașului, retragerea va fi de minim 4 m față de noua limită de proprietate.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejurie, racorduri și bransamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri și parcări – cu condiția ca acestea să nu fie cuprinse în necesarul minim de parcări stabilit prin Anexa 2 la RLU aferent PUG.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:*

Clădirile se vor amplasa în regim deschis, izolat.

Retragerea minimă față de limita laterală nordică de proprietate va fi de 3 metri înspre strada Oașului și de 6 m în partea posterioară.

Retragerea minimă față de limita vestică și sudică de proprietate va fi de 6 metri.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:*

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi stabilită în funcție de necitățile tehnologice și funcționale specifice. Se recomandă, în lipsa considerentelor anterior menționate, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri.

- *circulațiile și accesele:*

Toate clădirile vor avea acces pietonal și auto dintr-o circulație publică, direct sau printr-un drept de trecere legal constituit.

Acesele carosabile vor avea între 3 și 8 metri lățime.

Clădirile vor avea minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi stabilit în conformitate cu prevederile Anexei 2 la RLU PUG, pentru fiecare funcțiune.

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 745406/433/2022 cu completările înregistrate sub nr. 804382/2022 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.11.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 22904/433/2022 în ședința operativă din data de 10.02.2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

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

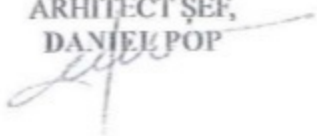
Anterior emiterii autorizațiilor de construcție pe parcelă, suprafața de teren necesară lărgirii străzii Oașului ( în vederea asigurării unei amprize de 25m conform PUG), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură. La faza D.T.A.C, planul de amenajări exterioare va trata atât parcela construibilă, cât și amenajarea imobilului dezmembrat, în vederea lărgirii străzii Oașului. Amenajarea noului acces auto și închiderea vechiului acces se vor realiza prin grija și cheltuiala investitorului, prin firmă specializată, fără modificarea cotei trotuarului existent, anterior recepției lucrărilor. ( cf. *Aviz Serviciul Siguranța circulației nr. 433831/446/2022 emis pentru PUZ*)

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 în P.U.Z. 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.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. 966 din 29.03.2021 (prelungit până în 29.03.2024), emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andrei Mureșan

Red. 3ex. Insp. Adina Birja

Achitat taxa de 1 lei, conform Chitanței nr. 7571964 din 06.06.2023  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.06.2023



ARHITECT-ŞEF

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. 51 din 13.05.2024

pentru completarea *Avizului Arhitectului Șef nr. 82 din 23.05.2023*

Prezentul aviz completează cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 82 din 23.05.2023 emis pentru P.U.Z. - dezvoltare zonă de activități economice, str. Oașului – latura vestică în sensul:

- indicatori urbanistici: P.O.T maxim = 60% , C.U.T maxim = 1,2.

Primar,  
EMIL BOC



Arhitect Șef,  
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 2ex. Adina Birjaci



P.U.Z. - dezvoltare zonă de activități economice – str. Oașului - latura vestică  
Nr. 615092/27.06.2023  
(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** : S.C. ADISAL TH S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 745406/16.09.2022

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 ZONAL - dezvoltare zonă de activități economice – str. Oașului - latura vestică

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

- **Certificat de urbanism nr. 966/29.03.2021**
- **Aviz de oportunitate nr. 145/16.09.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 82/23.05.2023**

**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.Z. nr. 745406/16.09.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.05.2021

În data de 18.10.2022 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-depozit și birouri – str. Oașului, 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 dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 25.11.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 16-18.09.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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 dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.11.2022 - ora 10:30

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 :

- Farkas Janos și Karkas Rosalia –
- Bulbuka Istvan –
- Seica Cornel și Seica Maria – str.
- Jecan Ioan-Liviu –
- Oprea Liana-Maria și Oprea Dumitru –
- Saico-Pusca Eronim Grigore și Saico-Pusca Ana –
- Vălean Rem și Vălean Elisabeta –
- Cioban Marius și Cioban Elena Adriana –
- Dombi Cornel și Dombi Vasile –
- S.C. KUERYO IMPORT EXPORT S.R.L.
- S.C. OTC IMO S.A. –

Au fost amplasate pe teren panouri 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;

La dezbateră din 25.11.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 808357/17.10.2022, dl. Bulbuka Istvan cu domiciliul în  
2 comunică următoarele obiecțiuni :



În vederea realizării construcției pe strada Oașului avem următoarele nelămuriri:

1. Vă rog să specificați cum intrăm cu mașina în fața casei care este în formă de L. Sau intrăm pe noua alee făcută de firmă și ne lăsa drum de acces.
2. Avem geamuri cu vizibilitate la stradă, așa se opțurează tot inclusiv lumina soarelui.
3. Avem conducte de apă rece trase cu proiect înainte de a se vinde pământul, cine răspunde pt eventuale avarii la conducta de apă.
4. Dreptul la intimitatea locuinței?
5. Ar trebui să vina un reprezentant la fața locului după masa pt a ne informa și pe noi.
6. Sau luat semnături de la localnici pt a se aproba imobilul respectiv cu etaj, fără etaj nu ar fi o problemă.
7. Oare acces pt pompier în caz de incendiu?
8. Așteptăm răspunsul dumneavoastră.
9. Am menționat cu puncte albastre pt a vedea și a ne explica pe unde intrăm cu mașina și ce vizibilitate avem.
10. Cine face drumul de acces sau iar trebuie să investim din nou, noi drepturi nu mai avem?
11. Se poate face parcare în fața.

## **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 dl. Bulbuka Istvan cu domiciliul \_\_\_\_\_ cu nr. 808357/17.10.2022, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

1. Pentru susținerea: **"Vă rog să specificați cum intrăm cu mașina în fața casei care este în formă de L. Sau intrăm pe noua alee făcută de firmă și ne lăsa acces."**  
Conform schiței corpului de proprietate aferentă CF 115589, nr. topo. 8292/4, parcela pe care se află construcția dumneavoastră are acces auto și pietonal direct din str. Oașului. Asupra nr. cad. 284331 care face obiectul documentației de urbanism supusă avizării nu există instituit astăzi niciun drept de trecere, orice trecere sau utilizarea a terenului pentru parcare reprezentând o folosință abuzivă și o tulburare a posesiei conform Art. 256 Cod Penal. Prin urmare, dat fiind că parcela dumneavoastră are deja acces nu se pune problema asigurării vreunui acces suplimentar.
2. Pentru susținerea: **"Avem geamuri cu vizibilitate la stradă, așa se obturează tot inclusiv lumina soarelui."**  
Construcția dumneavoastră nu are vizibilitatea directă spre stradă, frontul parcelei pe care este edificată fiind de 7,54 m, conform schiței anexă la cartea funciară. Însorirea construcției dumneavoastră nu va fi afectată, distanța până la zonă construibilă de pe parcela în curs de reglementare fiind de 10,90 metri și înălțimea față de terenul natural fiind de 8 metri, mai mică decât distanța până la viitoarea clădire, fiind respectate astfel prevederile Art. 3, Alin. 2) - Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 / 2004.
3. Pentru susținerea: **"Avem conducte de apă rece trase cu proiect înainte de a se vinde pământul, cine răspunde pentru eventualele avarii la conducta de apă."**  
În cazul în care aceste conducte există, acestea vor trebui relocalate. Conform art. 621 Cod Civil, aceste conducte nu puteau fi amplasate legal pe terenul cu nr. cad. 284331 care face obiectul documentației de urbanism supusă avizării, fără acordul proprietarului și în condițiile în care terenul dumneavoastră are acces direct din str. Oașului. Totodată, în avizul de amplasament 1711/3033 emis de către Compania de apă Someș, nu se menționează existența conductelor la care faceți referință.
4. Pentru susținerea: **"Dreptul la intimitatea locuinței?"**  
Prin reglementarea propusă dreptul la intimitatea nu este afectat în niciun fel, distanțele între construcții fiind generoase. Totodată, terenul dumneavoastră ca și terenul Beneficiarului, conform

PUG este amplasată în UTR Em, " Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros", funcțiunea de locuire conform Secțiunii 2, Punctul 3, fiind interzisă.

5. Pentru susținerea: " Ar trebui sa vină un reprezentant la fata locului după masa pt a ne informa și pe noi."

Procesul de informarea populației este gestionat de către autoritatea publică locală și este reglementat prin OM 2701/2010 și HCL 153/2012, tocmai pentru a asigura o informare corectă a cetățenilor. Beneficiarul urmează să vă contacteze la adresa de email vederea stabilirii unei întâlniri dacă considerați necesar.

6. Pentru susținerea: " S-au luat semnături de la localnici pt a se aproba imobilul respectiv cu etaj, fara etaj nar fi o problema "

Acordul vecinilor nu este necesar în cazul acestui proiect, conform prevederilor Legii 50/1991, Art. 2.5.6. Informarea pe care ați primito de la autoritatea publică locală este parte din demersul de informarea publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal conform OM 2701/2010.

7. Pentru susținerea: " Oare access pt pompier în caz de incendiu? "

Accesul mijloacelor de prevenire și stingere a incendiilor se poate face pe accesul pe care îl aveți direct din str. Oașului, cu lățime de 7,54 metri, suficient pentru accesul cu autospeciale, conform prevederilor P118/1999, Art. 2.9.5,

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Istvan Bulbuka.

Cluj-Napoca,  
10.08.2023

Cu stimă,  
**TRANS FORM S.R.L.**  
Arh. Vlad Negru

Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru  
Reason: BJR  
Specialist cu  
drept de  
semnătură  
exigente O20E  
FoGS  
Date: 2023.08.10  
16:17:35 +03'00'

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. 860559/433/11.11.2022, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 705009/10.08.2023 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. 706300/433/11.08.2023

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

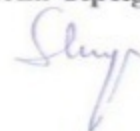


Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 384981/2024

NOTĂ INTERNĂ

Către  
Direcția Urbanism

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice - str. Oașului - latura vestică* s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 20 februarie - 6 martie 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 februarie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa