

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Rodnei nr. 3-7

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Rodnei nr. 3-7 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 482519/1/28.04.2025, conex cu nr. 258448/1/27.02.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 482887/433/28.04.2025, conex cu nr. 258474/433/27.02.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Rodnei nr. 3-7, beneficiară: CATENA PHARMA S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 2949 mp., aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 65 din 3.05.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 32 din 7.02.2024, 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 – Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Rodnei nr. 3-7, beneficiară: CATENA PHARMA S.R.L., pentru un teren în suprafață de 2949 mp., aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 316750, pe care există fond construit propus spre desființare.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 316750, în vederea instituirii unei subzone de activități economice cu caracter terțiar și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. S_Et* - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial

– *funcțiunea predominantă*: activități economice cu caracter terțiar;

– *regimul de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: (1-2)S+P+4E, H.maxim = 16 m; construcțiile sau părțile din construcție amplasate la mai puțin de 25 m față de limita laterală nordică, nu vor depăși 4 niveluri supraterane, (1-2)S+P+3E;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2.2 ADC/mp;

– *retragerea față de aliniament*: minim 3 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim 4.5 m față de limita sudică, minim 5.5 m față de limita nordică;

– *retragerea față de limita posterioară*: minim 12 m;

– *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Rodnei;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „A.04 – *REGLEMENTARI URBANISTICE*” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată 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**

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 198/2025

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR ÎN ZONĂ CU CARACTER REZIDENȚIAL

Cluj-Napoca, str. Rodnei nr. 3-7, jud. Cluj

UTR S_Et*

Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

Funcțiunea predominantă va fi aceea de activități economice cu caracter terțiar, cu regimul de construire deschis.

SECȚIUNEA 1

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (c) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

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 sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)



Handwritten signature

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial — producția să fie desfășurată preponderent în această locație

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

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

SECȚIUNEA 2

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

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m

- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- (d) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase cu minim 3,00 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita sudică a parcelei cu o distanță de minim 4,50 m, iar de la limita nordică cu minim 5,50 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu 12,00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI 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 6 m. (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto și pietonal se realizează din str. Rodnei.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, parcaje subterane și supraterane, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Va fi organizată în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din RLU aferent PUG Cluj Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele,

necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Se vor instala stații de reîncărcare pentru vehicule electrice conf. Legii nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime a clădirilor este (1-2)S+P+4. Construcțiile sau părțile din construcție amplasate la mai puțin de 25 m față de limita laterală nordică, nu vor depăși 4 niveluri supraterane, adică (1-2)S+P+3.

Înălțimea maximă admisă este 16,00 m.

Se admit niveluri parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașige arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții de tip îngropat, cu acționare hidraulică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafață și vor cuprinde exclusiv vegetație. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între spațiul public și clădirile retrase de la aliniament, minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre aliniament, pentru funcțiunile cu acces public, împrejmuirea nu este obligatorie.

Împrejmuirile spre strada, în cazul în care se impun, vor avea înălțimi de maxim 2,2 m din care un soclu de maxim 0,80 m.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,2.



Întocmit

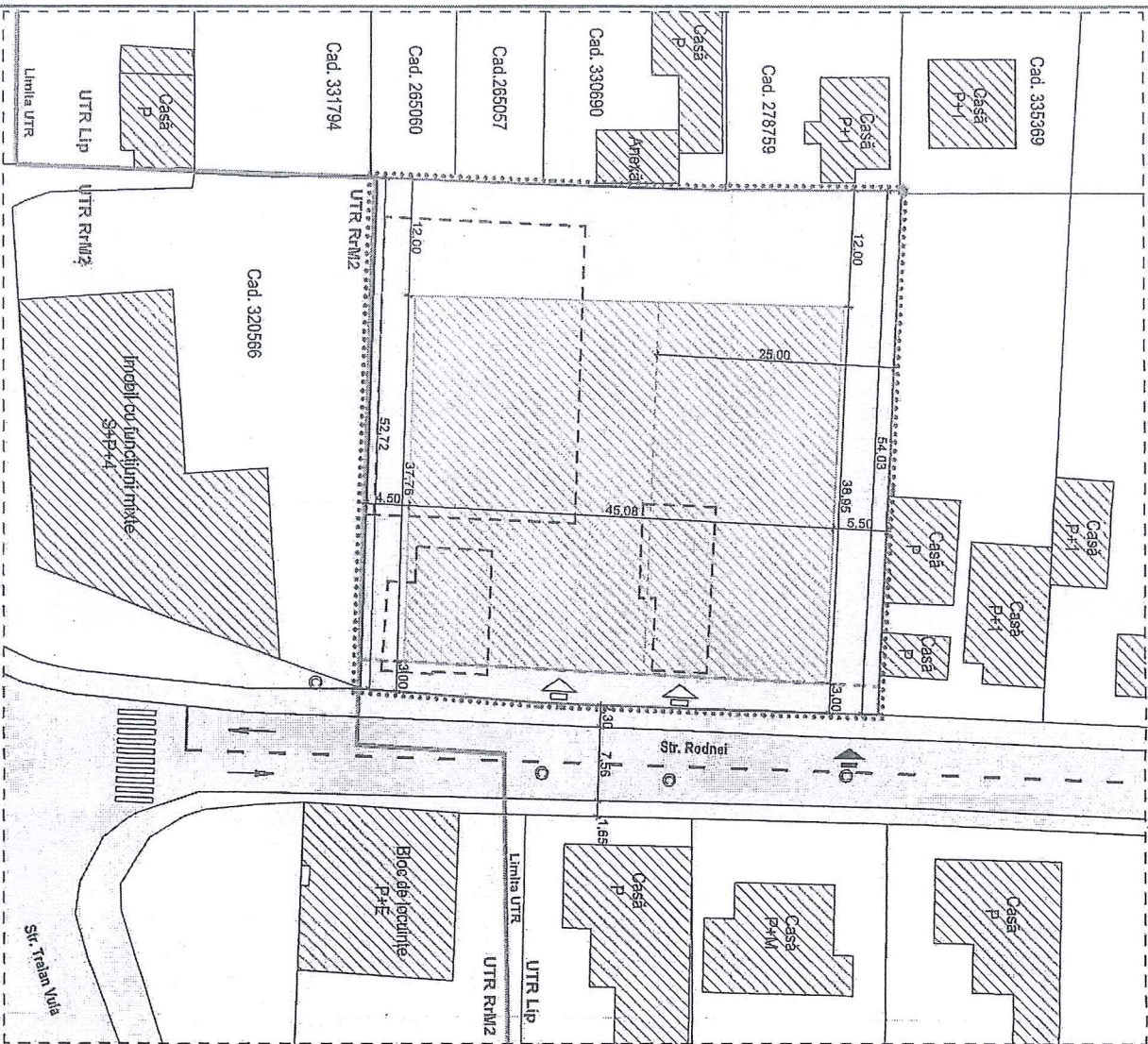
Arh. Doina Munteanu

Arh. Cristina Bercea



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 198/2025



Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2021.07.15
12:10:14 +03'00'

Ing. Crisăn Samuel Vasile
Aut. Seria RO-CJ-F, Nr. 0196

CRISAN SAMUEL-VASILE

Semnat digital de
CRISAN SAMUEL-VASILE
Data: 2021.06.28
13:38:49 +03'00'

Teren proprietate privată
Căte Fundată nr. 316750 Cluj-Napoca
Nr. cad. 316750

UTR propus: S_Et* - subzonă de activități
economice cu caracter terțiar situată în
zonă cu caracter rezidențial

Indicatori subzona S_Et* propusă

S teren: 2949,00 mp

S construită maximă: 1179,60 mp

Regim de înălțime maxim admis: (1-2)S+P+4E

Construcțiile sau părțile din construcție
amplasate la mai puțin de 25 m față de limita
laterală nordică, nu vor depăși 4 niveluri
supraterrane, adică (1-2)S+P+3E

Retragere aliniament: minim 3,00 m

Retrageri laterale: minim 4,50 m față de limita
sudică, minim 5,50 m față de limita nordică

Retragere față de limita posterioară: minim 12,00 m

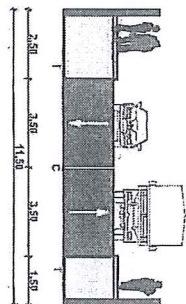
Hmax: 16,00 m

P.O.T. maxim admis: 40%

C.U.T. maxim admis: 2,20

Nr. de parcaji: dimensional conf. anexei nr. 2 din
RU Cluj, dar max. 63.

PROFIL STRADAL STR. RODNEI



Puncte (Co)

Nr.	Coordonate punct de contur	Lungime
Pct.	X (m)	Y (m)
100	598175.000	395541.820
101	598175.315	395541.820
102	598175.315	395541.820
103	598175.315	395541.820
104	598175.315	395541.820
105	598175.315	395541.820
106	598175.315	395541.820
107	598175.315	395541.820
108	598175.315	395541.820
109	598175.315	395541.820
110	598175.315	395541.820
111	598175.000	395541.820



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE			
	EXISTENT	PROPOS	
UTR Lip	2949,00	100,00	0,00
UTR S_Et*	0,00	2949,00	100,00

ACCES AUTO PROPOS

ACCES PIETONAL PROPOS

LEGENDA

LIMITA ZONEI REGLEMENTATE

TEREN REGLEMENTAT CU NR. CAD. 316750

LIMITA UTR-URI

RETRAGERE MINIMĂ DE LA ALINIAMENT

CONSTRUCȚII EXISTENTE, CARE SE VOR DESFĂȘURA

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT ȘEF

Comitet de Urbanism
nr. 472/17/433/2024
Arhitect Șef,
Daniele Pop

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MED-SERV/UNITED S.R.L., cu sediul în București, Bulevardul Unirii nr. 15, ap. 48, înregistrată sub nr. 815883/433/2023, 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. 32 din 7.02.2024

pentru P.U.Z. – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Rodnei nr. 13-7

generat de imobilul cu nr. cad. 316750;

Inițiatori: S.C. MED-SERV UNITED S.R.L.;

Proiectant: S.C. APSIDON S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Doina Munteanu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2949 mp, este delimitat de strada Rodnei în partea estică și parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică. Pe parcelă există fond construit (corp C1 – nr. cad. 316750-C1, corp C2 – nr. cad. 316750-C2 și corp C3 – nr. cad. 316750-C3) propus spre desființare.

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

U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic

— funcțiune predominantă: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică;

Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Et și S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent U.T.R. Is_A;

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.;

— regim de construire: deschis;

— înălțimea maximă admisă: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

— indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0.9;

— retragere față de aliniament: în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

—*retragere față de limitele laterale și posterioară*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

- (a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).
- (b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.
- (c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.
- (d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

- (a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.
- (b) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- (c) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- (a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,
- (b) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- (c) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 316750 în vederea instituirii unei subzone de activități economice cu caracter terțiar și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. S_Et* - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial

—*funcțiunea predominantă*: activități economice cu caracter terțiar;

—*regimul de construire*: deschis;

—*înălțimea maximă admisă*: $(1-2)S+P+4E$, $H_{\text{maxim}} = 16$ m;

Construcțiile sau părțile din construcție amplasate la mai puțin de 25 m față de limita laterală nordică, nu vor depăși 4 niveluri suprateane, $(1-2)S+P+3E$;

—*indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2.2 ADC/mp;

—*retragerea față de aliniament*: minim 3 m;

—*retragerea față de limitele laterale*: minim 4.5 m față de limita sudică, minim 5.5 m față de limita nordică;



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

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 12 m;
- *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Rodnei;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferent R.L.U. P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 268390/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.07.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 13.10.2023 a modificărilor solicitate depuse sub nr. 815883/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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 și ale Ordinului nr. 233/2016. 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.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 65 din 3.05.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 459 din 6.03.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8563979 din 16.02.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 16.02.2024

Comitetul de Urbanism
nr. 478217/433/2024
Arhitect Șef.

Daniel Pop

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

EL

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MED-SERV UNITED S.R.L., cu sediul în municipiul București, Bulevardul Unirii nr. 15 ap. 48, înregistrată sub nr. 416075/433/2023, 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 28.03.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 65 din 3.05.2023

pentru elaborarea: **P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial, str. Rodnei nr. 13-7**
generat de imobilul cu nr. cad. 316750 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, zona de studiu cuprinde cvartalul delimitat de str. Traian Vuia – str. Blajului – str. Plevnei – str. Rodnei. Teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 316750, delimitat de strada Rodnei în partea estică și parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Lip
- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic;
- *propus*: instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T. max= 40%; C.U.T. max= 2.2 ADC/mp.

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

- accesul auto la amplasament se realizează din str. Rodnei;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată 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. 459 din 6.03.2023;

— studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, 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.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 459 din 6.03.2023, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

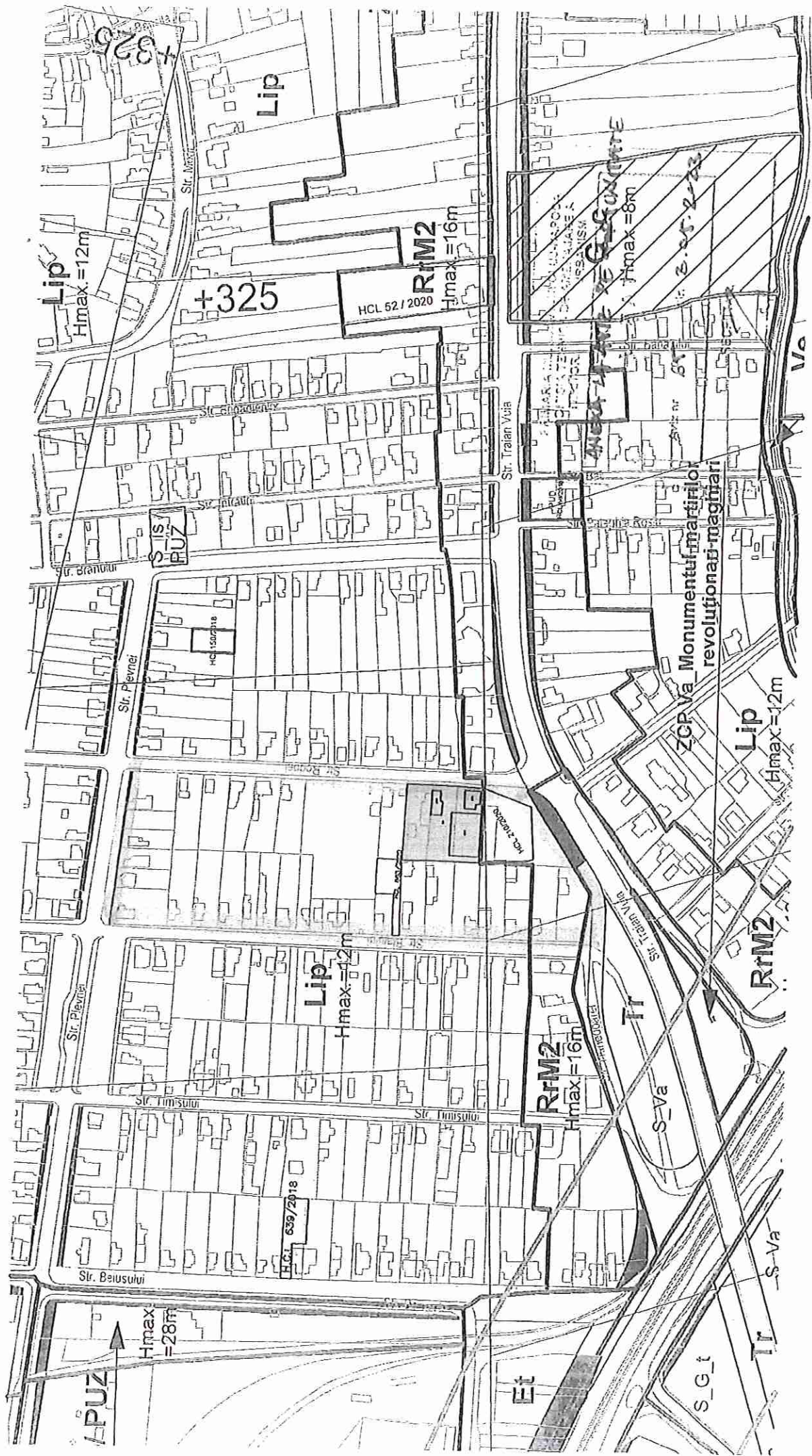
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

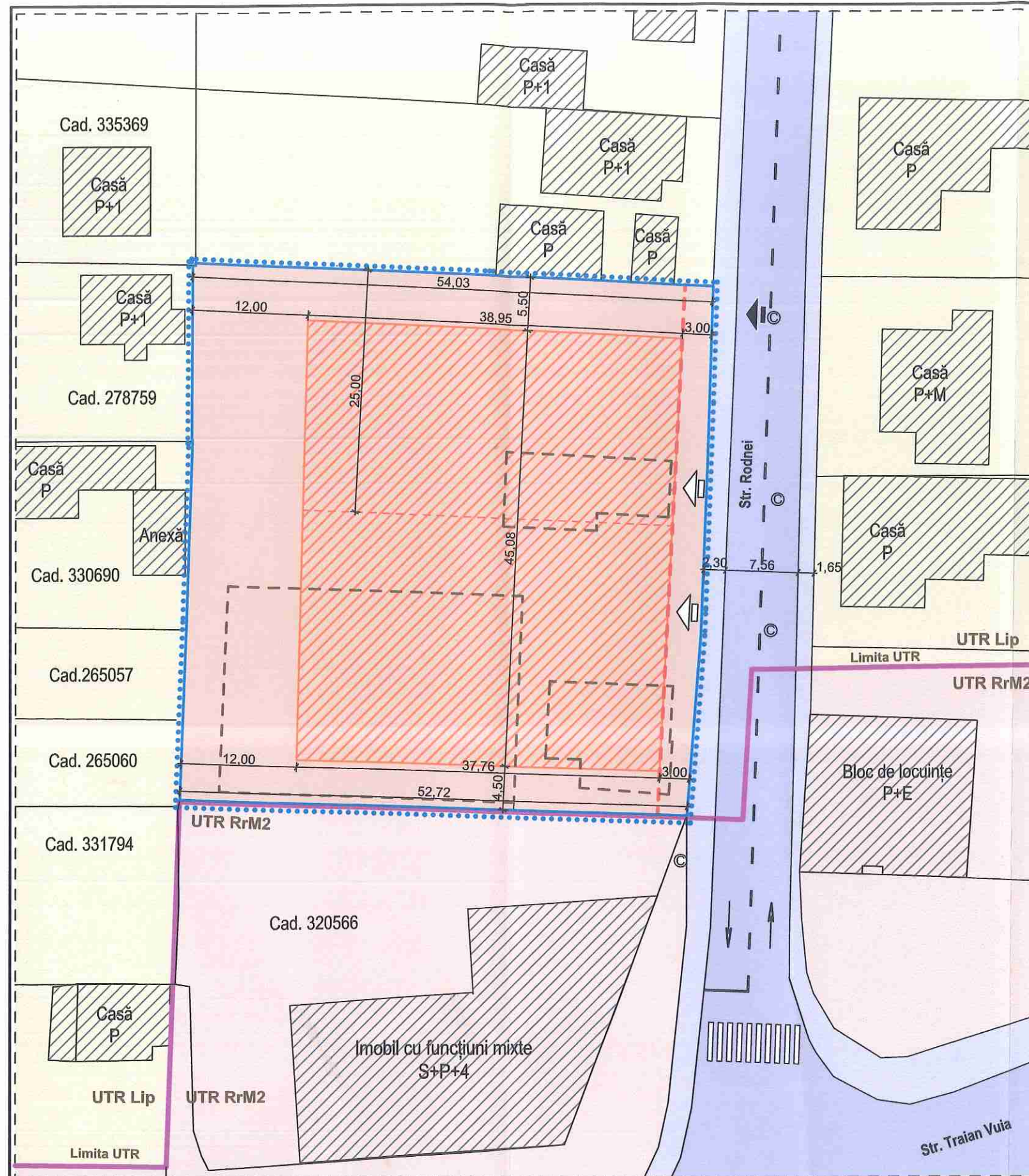
red.3ex., arh. Edith Heczei
consilier, biroul Strategii urbane

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



- ZONA DE REGLEMENTAT

- ZONA DE STUDIU

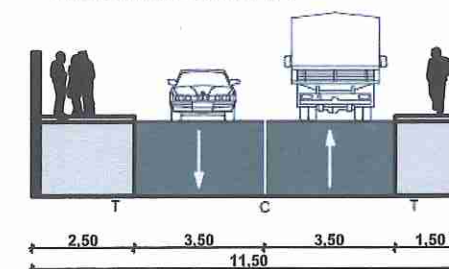


Teren proprietate privată
Carte Funciară nr. 316750 Cluj-Napoca
Nr. cad. 316750
UTR propus: S_Et* - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial

Indicatori subzona S_Et* propusă

S teren: 2949.00 mp
S construită maximă: 1179,60 mp
Regim de înălțime maxim admis: (1-2)S+P+4E
● Construcțiile sau părțile din construcție amplasate la mai puțin de 25 m față de limita laterală nordică, nu vor depăși 4 niveluri supraterane, adică (1-2)S+P+3E
Retragere aliniament: minim 3,00 m
Retrageri laterale: minim 4,50 m față de limita sudică, minim 5,50 m față de limita nordică
Retragere față de limita posterioară: minim 12,00m
Hmax: 16,00 m
P.O.T. maxim admis: 40%
C.U.T. maxim admis: 2,20
Nr. de parcuri: dimensionat conf. anexei nr. 2 din RLU Cluj, dar max. 63.

PROFIL STRADAL STR. RODNEI



Parcela (Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
100	588125.060	396541.820	0.255
101	588125.315	396541.820	30.498
102	588123.898	396572.285	23.317
103	588122.710	396595.572	18.205
104	588104.514	396595.000	17.888
105	588086.639	396594.318	18.691
106	588068.001	396592.905	52.724
107	588069.843	396540.213	18.390
108	588088.219	396540.928	18.902
109	588107.111	396541.542	0.097
110	588107.116	396541.445	17.949
111	588125.065	396541.524	0.296

S(Cc)=2948.73mp P=217.213m

LEGENDA

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- TEREN REGLEMENTAT CU NR. CAD. 316750
- LIMITĂ UTR-URI
- - - RETRAGERE MINIMĂ DE LA ALINIAMENT
- - - CONSTRUCȚII EXISTENTE, CARE SE VOR DESFIINȚA
- ▨ ZONA CONSTRUIBILĂ
- ▨ CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONĂ
- CIRCULAȚII AUTO PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
- UTR RrM2 -Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării
- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip periferic
- UTR S_Et* - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial
- ➡ ACCES AUTO PROPUȘ
- ➡ ACCES PIETONAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL -ZONIFICARE

	EXISTENT		PROPUȘ	
	m²	%	m²	%
U.T.R. Lip	2949.00	100.00	12.00	20.00
U.T.R. S_Et*	0.00	0.00	2949.00	100.00

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ

Nr. 32 din 7.07.2024

Arhitect șef



Mihai Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2021.07.15
12:10:14 +03'00'

Ing. Crișan Samuel Vasile
Aut. Seria RO-CJ-F, Nr. 0196

CRISAN
SAMUEL-
VASILE

Semnat digital de
CRISAN SAMUEL-
VASILE
Data: 2021.06.28
13:38:49 +03'00'

Sistem de proiecție Stereografic 1970
Sistem de referință altimetric Marea Neagră 1975



Beneficiar:
CATENA PHARMA S.R.L.
Amplasament:
Cluj-Napoca, Str. Rodnei nr. 3-7, jud. Cluj

Pro. nr.
07/2020
Data
09.2024

Faza
P.U.Z.
Scara
1:500
Planșa
A.04

	Nume	Semnat
Coord. urb.	Arh. Doina Munteanu	
Proiectat	Arh. Bercea Cristina	
Desenat	Arh. Bercea Cristina	

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INSTITUIRE SUBZONA DE ACTIVITATI
ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR ÎN ZONA CU
CARACTER REZIDENTIAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial

str. Rodnei nr. 3-7

Nr. 607609/26.07.2024

(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Edith Heczei)
- **Inițiatori** : CATENA PHARMA S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. APSIDON S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 815883/6.10.2023

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 - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Rodnei nr. 3-7

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

- **Certificat de urbanism nr. 459/6.03.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 65/03.05.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 32/07.02.2024**

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. 815883/6.10.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 7.07.2020 și 3.04.2023

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 11.07.2023

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 28.09.2021

Dezbaterile lucrării s-au realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 11.07.2023 - ora 11:00

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 11.07.2023 - ora 11:00

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 fostificați :

- Boier Ioana -
- Chișu Roxana Nora și Chișu Bogdan - s
- Pop Laura Dorina și Pop Rareș Sergiu -
- David Călin -
- Jilovan Irina și Jilovan Ionel -
- Marc Loredana Mihaela și Marc Mihai Florin -
- S.C. COMSPORT S.R.L. - str. Gheorghe Șincai nr. 1, Dej, jud. Cluj

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în data de: 11.07.2023 - ora 11:00

La dezbaterile din 11.07.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-au prezentat proiectantul : arh. Cristina Bercea.

Prin adresa cu nr. 465752/2023, Chișu Roxana cu domiciliul în _____ comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

Propun respectarea unui regim de
încălzire de maxim S+P, având în vedere
regimul de încălzire al celorlalte imobile
din zonă, cu excepția imobilului de pe colțul
străzii „Rodnei”. Publicarea solicitării respectării
încălzirii.

Cu mulțumiri.

Data: 06.04.2023.

Semnătura

Notă:

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 vecinei Chișu Roxana cu domiciliul în _____ cu nr. 671805/2024, proiectantul lucrării – S.C. APSIDON S.R.L. - arh. Cristina Bercea precizează următoarele :

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;

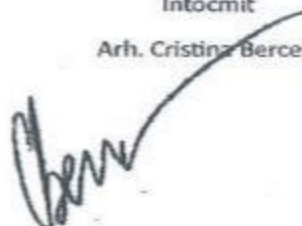
Referitor la sesizarea nr. 465752/10.04.2023, vă comunicăm că regimul de înălțime al construcției vecine pe latura sudică cu parcela studiată prin PUZ este de P+4, iar regimul de înălțime permis în nord și vest este de P+2. Construcția propusă se va alinia la sud cu regimul de înălțime existent, iar la nord va depăși regimul de înălțime existent doar cu un etaj, în condițiile măririi distanței minime a construcției față de limită.

Data

29.08.2024

Întocmit

Arh. Cristina Bercea



Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 475520/2023, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 671805/2024, răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 671805/2024.

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,

Șef Serviciu,

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Daniel Pop

Andreea Mureșan

Edith Heezei

1 ex.