

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotări,
B-dul Muncii - sud

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotări, B-dul Muncii - sud - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 706904/1/27.08.2025, conex cu nr. 524224/1/20.05.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 706974/433/27.08.2025, conex cu nr. 524249/433/20.05.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotări B-dul Muncii - sud, beneficiară: S.C. LUX ÎNCHIRIERI S.R.L., pentru o suprafață de teren de 35000 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 129 din 10.08.2023 și Avizul Arhitectului șef nr. 16 din 12.02.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea 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 – de urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotări, B-dul Muncii – sud, beneficiară: S.C. LUX ÎNCHIRIERI S.R.L., pentru imobilele cu nr. cad. 314605 și nr. cad. 314676, aflate în proprietate privată.

Prevederi P.U.Z. propuse:

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 35000 mp, pe bază de structură parcellară și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

- **U.T.R. M3* - ZONĂ MIXTĂ**

- *funcțiunile predominante:* structura funcțională mixtă (locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism).

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* 9 niveluri supraterane, respectiv (1-3)S/D+P+Mz+8E;

- *indicii urbanistici:* P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 2.4 ADC/mp,

- *retragerea față de aliniament:*

- minim 6 m față de limita nordică, Bulevardul Muncii,

- minim 2 m față de limita estică, strada propusă prin P.U.Z.;

- *retragerea față de limitele laterale:* - minim 4,5 m, H/2 față de limita laterală vestică;

- minim 1 m față de limita laterală sud (spre S_Va*);

- *circulațiile și accesele:* accesul auto la zona mixtă se realizează din Bulevardul Muncii prin strada propusă prin P.U.Z.; în partea estică a zonei mixte este propusă o circulație cu ampriză de 18 m, ce deservește ansamblul funcțional și care asigură totodată accesul la zona de instituții și servicii publice și la zona de locuințe colective. Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor, se vor face conform normativelor specifice;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

- *spațiile verzi:* spațiu verde având o suprafață minimă de 20 % din suprafața parcelei, din care minim 10% organizate pe sol natural;

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare

publice. Fiecare parcelă dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe cinci fracții, accesibil din spațiul public. Clădirile vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă caldă de scară, bloc sau cvartal. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- U.T.R. Lc*-ZONA ANSAMBLURILOR CARE INCLUD LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective și funcțiuni terțiare;
 - *regimul de construire*: deschis;
 - *înălțimea maximă admisă*: 9 niveluri supaterane, (1-3)S/D+P+Mz+8E;
 - *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1.4 ADC/mp;
 - *retragerea față de aliniament*: - minim 2 m față de limita estică, strada propusă prin P.U.Z.,
- minim 6 m față de limita sudică;
 - *retragerea față de limita laterală vestică*:
- minim 4.5 m, dar nu mai puțin de Hconstrucție/2;
- minim 1 m față de limita nordică (spre S_Va*);
 - *circulațiile și accesele*: accese pietonale și auto din strada propusă prin P.U.Z.;
 - *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor.
- Necesarul locurilor de parcare, conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

- U.T.R. S_Is*- SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de educație, de învățământ și cercetare;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S/D+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max.= 60%, C.U.T. max.= 2,2;
- *retragerea față de aliniament*: minim 2 m față de strada propusă prin P.U.Z.;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 3 m;
- *circulațiile, accesele*: accesele auto și pietonale se realizează din Bulevardul Muncii, prin strada propusă prin P.U.Z.;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate publice. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Va fi dispus un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- U.T.R. - S_Va* - SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, puncte de parcare biciclete, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, compatibile cu zona, edicule, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la atic nu va depăși 8 m, (D)+P+E;
- *retragerea față de aliniament*: minim 2 m față de strada propusă prin P.U.Z.;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 1 m;
- *circulațiile, accesele*: din Bulevardul Muncii prin strada propusă prin P.U.Z.;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. = 5%, C.U.T. = 0,1;

Se mențin reglementările P.U.G. pentru suprafața încadrată în U.T.R. VPR.

Luând în considerare prevederile avizului de principiu al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.Z., prin prezentul aviz se impune condiția implementării investițiilor în două etape, astfel:

În etapa 1 vor fi realizate investițiile aferente ansamblului mixt, funcțiunilor comerciale și de învățământ (creșă/grădiniță), U.T.R. M3*, U.T.R. S Is* și U.T.R. S Va*.

Anterior emiterii autorizației de construire pentru primul imobil din ansamblu

- suprafața de teren necesară lărgirii Bulevardului Muncii (conform planșei - *Reglementări urbanistice*) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”;
- Bulevardul Muncii (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), va fi lărgit și reamenajat, va fi amenajată alveola pentru stația de transport în comun (lungimea de 25 m și adâncimea de 3 m), va fi amenajată o bandă carosabilă suplimentară, cu lățimea de 3.5 m pentru virajul la dreapta pe strada nouă, iar trotuarul, pe lungimea stației, va avea lățimea de min. 2,5 m;
- strada nouă propusă prin P.U.Z., prevăzută și în Masterplan Bd. Muncii, va avea lățimea de 18 m, va fi dezmembrată suprafața de teren necesară și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, intersecția va fi semaforizată;
- vor fi realizate proiecte de specialitate pentru executarea lucrărilor de: lărgire și reamenajare a Bulevardului Muncii, amenajării alveolei de transport în comun, amenajării și asfaltării străzii nou propuse, cu lățimea de 18 m, amenajarea rețelei de circulații auto și pietonale pe parcelă, semaforizare cu echipamente inteligente a intersecției străzii noi cu Bd. Muncii, realizarea semnalizării rutiere orizontale și verticale;
- vor fi realizate lucrările tehnico-edilitare (rețeaua edilitară, rețeaua pluvială, rețeaua de iluminat public).

În etapa 2 vor fi realizate investițiile aferente locuirii colective cu dotări - U.T.R. Le*

- După anul 2026 sau după finalizarea lucrărilor de realizare infrastructură rutieră (centură, poduri) care vor aduce îmbunătățiri/scăderi ale gradului de încărcare la străzi și intersecțiile din zona Bulevardului Muncii.

1) La faza D.T.A.C. toate construcțiile propuse prin PUZ vor fi supuse avizării în Comisia de Estetică Urbană.

2) În etapa 1, pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați 24 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

3) În etapa 2, pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați 20 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.5 - Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, Planșa U.5 - Circulația terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte 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 Roșea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru realizare obiectiv:

PUZ - ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL ȘI INSTITUȚII PUBLICE

amplasament

jud. CLUJ, localitatea Cluj-Napoca, Bd-ul. Muncii, f.n.

beneficiar

DIF URBANO CONSTRUCT SRL



		pag
UTR M3*	ZONA MIXTA	1
UTR Lc*	ZONA ANSAMBLURILOR CARE INCLUD LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI	5
UTR S_Va*	SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	9
UTR S_Is*	SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC	12
UTR VPr	ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECȚIE SANITARA, PLANTATII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ <u>Nota:</u> Se mentin reglementarile PUG pentru suprafata incadrata in UTR VPr.	-

UTR M3*

ZONA MIXTA

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltări, echipări edilitare) a strazii de acces până la amplasament.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Circulație rutieră/velo/pietonală și amenajările specifice: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran

sau înafara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care sa respecte prevederile legale.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională conform Anexei 1 la PUG Cluj-Napoca.

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul construibil aferent UTR_1 reprezintă o parcella unica, cu forma regulata.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere fata de aliniament, după cum urmează:

- minim 6 m fata de limita nordica - Bld. Muncii
- minim 2 m fata de limita estica - strada nou propusa prin PUZ

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale, după cum urmează:

- minim 4,5 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii fata de limita vestica. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
- minim 1 m fata de limita sudica (spre UTR S_Va)

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile se vor retrage unele față de altele cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișă superioară sau atic, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se vor realiza din Bld. Muncii prin strada nou propusa prin PUZ.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 50% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime: (1-3)S/D+P+Mz+8E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Clădirile vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apa caldă sau la instalații de încălzire/apa caldă de scară, bloc sau cvartal.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei accesibil din spațiu public (eventual integrat în clădire sau platforma îngropată acționată hidraulic) destinat colectării selective a deșeurilor pe cinci fracții,

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 20%, din care minim 10% din organizate pe sol natural. Se recomandă realizarea de suprafețe verzi amenajate suplimentare pe suprafețele construite.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuiri se vor realiza spre latura de Vest și spre UTR_2.



SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4



UTR Lc*

ZONA ANSAMBLURILOR CARE INCLUD LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltări, echipări edilitare) a străzii de acces până la amplasament.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

- Atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- Să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Circulație rutieră/velo/pietonală și amenajările specifice: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sa nu fie amplasate la sol in incinta, coroborat cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2..

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul constructibil aferent UTR_2 reprezinta o parcela unica, cu forma neregulata.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, dupa cum urmeaza:

- minim 2 m fata de limita estica - strada nou propusa prin PUZ
- minim 6 m fata de limita sudica - strada propusa prin MASTERPLAN NORD

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale, dupa cum urmeaza:

- minim 4,5 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii fata de limita vestica. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
- minim 1 m fata de limita nordica (spre UTR S_Va)

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile se vor retrage unele față de altele cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se vor realiza din Bld. Muncii prin strada nou propusa prin PUZ.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 50% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime: (1-3)S/D+P+Mz+8E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperirile vor fi de tip terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei accesibil din spațiu public (eventual integrat în clădire sau platforma îngropată acționată hidraulic) destinat colectării selective a deșeurilor pe cinci fracții,

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă realizarea de suprafețe verzi amenajate suplimentare pe suprafețele construite.

 7

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuiiri se vor realiza spre latura de Vest și spre UTR_Is.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI 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 = 1,4

UTR S_Va*

SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

B. SERVICIURI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Circulație rutieră/velo/pietonală și amenajările specifice: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu minim 2 m față de strada nou propusă prin PUZ.

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

Retragerea față de limitele laterale și posterioară va fi de minim 1 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor auto, pietonale și velo.

Pentru aleile auto, pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la atic nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.



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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor pe cinci fracții, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 5%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 0,1

UTR S_Is*

SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltări, echipări edilitare) a străzii de acces până la amplasament.

B. SERVICII PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de educație, funcțiuni de învățământ și cercetare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult cu condiția realizării unui studiu de necesitate și oportunitate.

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

Circulație rutieră/velo/pietonală și amenajările specifice: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul constructibil aferent UTR_{Is} este compus de o singură parcelă, cu forma regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament cu minim 2 m față de strada nou propusă prin PUZ.

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

Retragerea față de limitele laterale și posterioară va fi de minim 3m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va realiza din drumul propus prin PUZ.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, la sol sau/si în garaje subterane. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la atic nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de S/D+P+2E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3

la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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, CATV etc).
Se va dispune un spatiu interior parcelei accesibil din spatiu public (eventual integrat in cladire sau platforma ingropata actionata hidraulic) destinat colectarii selective a deșeurilor pe cinci fractii,

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public si vecinatati 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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 2,2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

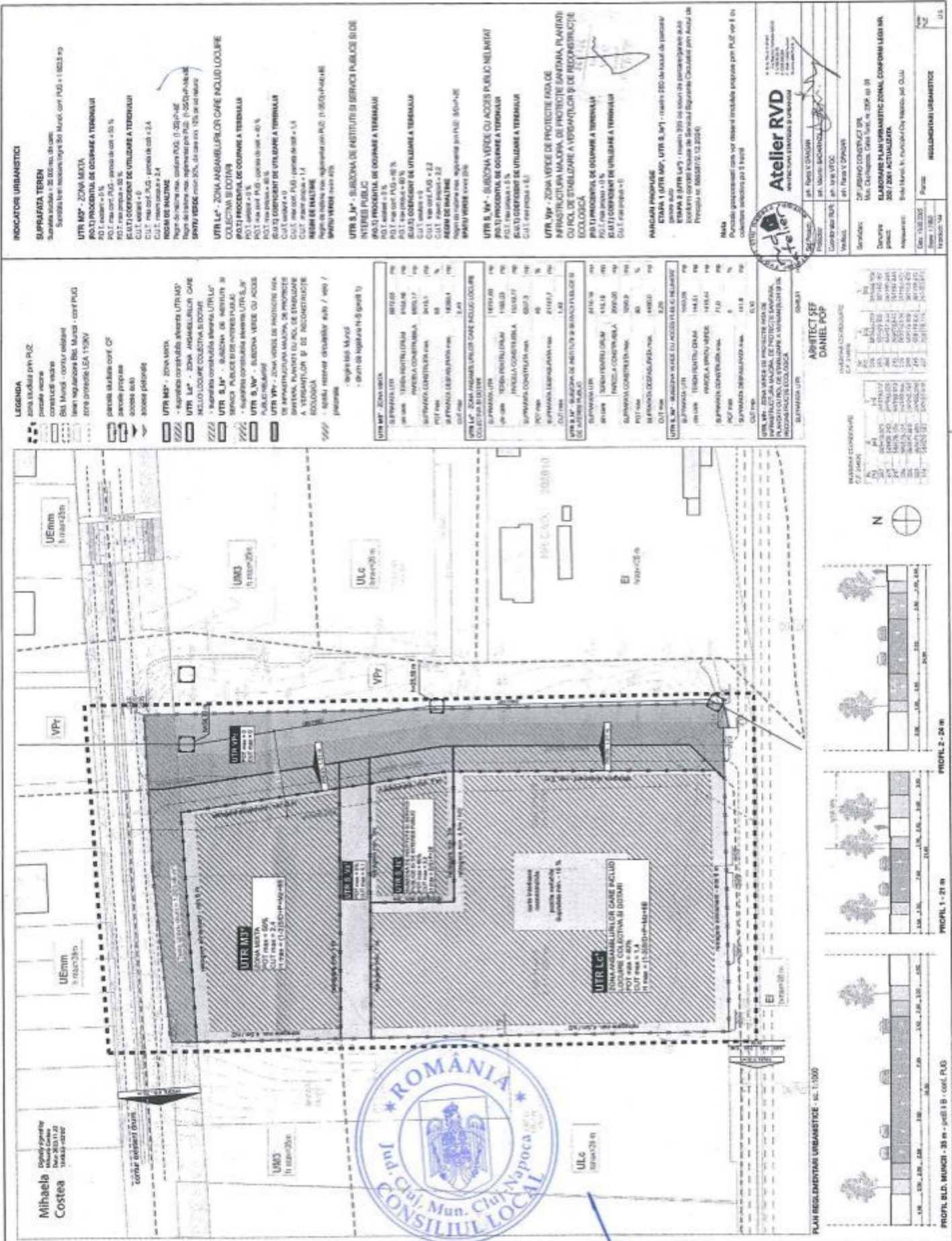
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Intocmit,
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,
Arh. Ionel VITOC

Sef proiect,
Arh. Rareș V. DRĂGAN



ARCHITECT JEF,
DANIEL POT.

~~PRESEDINTE DE JEDINITE,~~
~~etc. Dan Vifan Tare~~

~~SECRETAR GENERAL,~~
~~JO. ANTON ROSCA~~

AKEXA-3 LA HCL on 59h/2025.



ARCHITECT VEF,
DANIEL 707

PREZIDENTE DE JEDINTA
FC DAC Jkfaa Fkfa

SECRETAR GENERAL
Sr. Aurora Roca


Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ŞEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DIF URBANO CONSTRUCT S.R.L. prin POP PETRIȘOR-IONUȚ cu domiciliu în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 623348 din 5.08.2024. 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. ... 16 ... din ... 12.02.2024

pentru P.U.Z. - de urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotări - B-dul Muncii - sud, generat de imobilele cu nr. cad. 314605, nr. cad. 314676.

Inițiator: S.C. DIF URBANO CONSTRUCT S.R.L. prin POP PETRIȘOR-IONUȚ

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

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ionel I. Vitoc

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul studiat prin P.U.Z. cuprinde UTR UM3 și Ulc, fiind delimitat de B-dul Muncii la nord, limită UTR Vpr la est, limită UTR Ei la sud și limită Is_A la vest. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat în suprafață de 35000 mp (nr. cad. 314605 și nr. cad. 314676) și vecinătățile adiacente.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. parțial în ULc, parțial în U.T.R. UM3 și parțial în U.T.R. VPR.

- parțial în UTR ULc - Zona de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente,

- funcțiune predominantă: Locuințe colective,

Funcțiuni terțiare - comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii,

Subzone:

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G.

S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. Uis

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt.

- P.U.Z. poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor:

- dezvoltare pe bază de masterplan,

- dezvoltare pe structuri parcelare și regulament local de urbanism

- înălțimea maximă admisă: la cornișă de 18 m,

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *indici urbanistici*: POT maxim = 40% pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, C.U.T. maxim = 1,4, Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1,2,
- *retragerea minimă față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- *retrageri minime față de limitele laterale și posterioare*: În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- **parțial în U.T.R. UM3/PUZ - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic;**

- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+6+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+8$.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament;

- *indici urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului). Pentru parcelele comune: C.U.T maxim = 2,0;

- *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- *retrageri față de limitele laterale*: jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *retragere față de limitele posterioare*: jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
- parțial în UTR VPR - **Zonă de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică**
- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;
- *regimul de construire*: deschis
- *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;
- *indicii urbanistici*: POT max = 0%, CUT max = 0;
- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: nu e cazul;

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

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 35000 mp, pe bază de structură parcellară și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- U.T.R. M3* - ZONĂ MIXTĂ

- *funcțiuni predominante*: structura funcțională mixtă (locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism).
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: 9 niveluri supraterrane, respectiv (1-3)S/D+P+Mz+8E;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 50 %, C.U.T maxim = 2.4 ADC/mp,
- *retragerea față de aliniament*:
 - minim 6 m față de limita nordică Bulevardul Muncii,
 - minim 2 m față de limita estică strada propusă prin P.U.Z.;
- *retragerea față de limitele laterale*: - minim 4,5 m, H/2 față de limita laterală vestică;
 - minim 1 m față de limita laterală sud (spre S_Va*);
- *circulații și accese*: accesul auto la zona mixtă se realizează din Bulevardul Muncii prin strada propusă prin P.U.Z.; În partea estică a zonei mixte, este propusă o circulație cu ampriză de 18 m, ce deservește ansamblul funcțional și care asigură totodată accesul la zona de instituții și servicii publice și la zona de locuințe colective. Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *spații verzi*: spațiu verde având o suprafață minimă de 20 % din suprafața parcelei, din care minim 10% organizate pe sol natural;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă dispune de un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiu public. Clădirile vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă caldă de scară, bloc sau cvartal. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- U.T.R.Lc*-ZONA ANSAMBLURILOR CARE INCLUD LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI

- *funcțiune predominantă*: locuințe colective și funcțiuni terțiare;
- *regimul de construire*: deschis;

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- înălțimea maximă admisă: 9 niveluri supaterane, (1-3)S/D+P+Mz+8E,
- indici urbanistici: P.O.T. maxim = 40 %, C.U.T. maxim = 1.4 ADC/mp,
- retragerea față de aliniament:
 - minim 2 m față de limita estică strada propusă prin P.U.Z.,
 - minim 6 m față de limita sudică,
- retragerea față de limita laterală vestică:
 - minim 4.5 m, dar nu mai puțin de Hconstrucție/2,
 - minim 1 m față de limita nordică (spre S_Va*),
- circulații și accese: accese pietonale și auto din strada propusă prin P.U.Z.;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

- U.T.R. S_Is* - SUBZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC

- funcțiune predominantă: funcțiuni de educație, de învățământ și cercetare;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații S/D+P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- indicii urbanistici: P.O.T. max.= 60 %, C.U.T. max.= 2,2;
- retragere față de aliniament: minim 2 m față de strada propusă prin P.U.Z.;
- retragerea față de limitele laterale și posterioare: minim 3 m;
- circulațiile, accesele: accesele auto din și pietonale se realizează din Bulevardul Muncii prin strada propusă prin P.U.Z.;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va dispune un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- U.T.R. - S_Va* - SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

- funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, puncte de parcare biciclete, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber, compatibile cu zona, edicule, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă la atic nu va depăși 8 m, (D)+P+E;
- retragere față de aliniament: minim 2 m față de strada propusă prin P.U.Z.;
- retragerea față de limitele laterale și posterioare: minim 1 m;
- circulațiile, accesele: din Bulevardul Muncii prin strada propusă prin P.U.Z.;
- indici urbanistici: P.O.T. = 5%, C.U.T. = 0,1;

Se mențin reglementările P.U.G. pentru suprafața încadrată în U.T.R. VPR.

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

Luând în considerare prevederile avizului de principiu al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.Z., prin prezentul aviz se impune condiția implementării investițiilor în două etape, astfel:

În etapa 1 vor fi realizate investițiile aferente ansamblului mixt, funcțiunilor comerciale și de învățământ (creșă/grădiniță), U.T.R. M3*, U.T.R. S_Is* și U.T.R. S_Va*.

Anterior emiterii autorizației de construire pentru primul imobil din ansamblu

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

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- suprafața de teren necesară lărgirii Bulevardului Muncii (conform planșei - Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițial și înscrisă în CF cu titlul de "drum",
- Bulevardul Muncii (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), va fi lărgit și reamenajat, va fi amenajată alveola pentru stația de transport în comun (lungimea de 25 m și adâncimea de 3 m), va fi amenajată o bandă carosabilă suplimentară cu lățimea de 3.5 m pentru virajul la dreapta pe strada noua, iar trotuarul pe lungimea stației va avea lățimea de min. 2,5 m,
- strada noua propusă prin P.U.Z. prevăzută și în Masterplan Bd. Muncii va avea lățimea de 18 m, va fi dezmembrată suprafața de teren necesară și înscrisă în CF cu titlu de "drum", intersecția va fi semaforizată,
- vor fi realizate proiecte de specialitate pentru executarea lucrărilor de: lărgire și reamenajare a Bulevardului Muncii, amenajări alveolei de transport în comun, amenajării și asfaltării străzii noi propuse cu lățimea de 18 m, amenajarea rețelei de circulații auto și pietonale pe parcelă, semaforizare cu echipamente inteligente a intersecției străzii noi cu Bd. Muncii, realizarea semnalizării rutiere orizontale și verticale,
- vor fi realizate lucrările tehnico- edilitare (rețeaua edilitară, rețeaua pluvială, rețeaua de iluminat public),

În etapa 2 vor fi realizate investițiile aferente locuirii colective cu dotări - U.T.R. Lc*

- După anul 2026 sau după finalizarea lucrărilor de realizare infrastructură rutieră (centură, poduri) care vor aduce îmbunătățiri/scăderiale gradului de încărcare la străzi și intersecțiile din zona Bulevardului Muncii.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.09.2024. și a verificării în ședința operativă din 20.09.2024. și a completărilor depuse sub nr. 782193/433/2024. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 928 din 25.04.2023. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 129 din 10.08.2023.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 3422424 din 18.02.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.02.2025

Aprobat

Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de DIF Urbano Construct S.R.L. prin Pop Petrișor-Ionuț cu sediul în Cluj-Napoca județul Cluj, înregistrată la nr. 532813/433/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism din 2.08.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 129 din 10.08.2023

P.U.Z. - de urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotări – B-dul Muncii - sud generat de imobilul cu nr. cad. 314605 și nr. cad. 314676 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde UTR UM3 și UTR ULc fiind delimitat de B-dul Muncii la nord, limită UTR Vpr la est, limită UTR Ei la sud și limită UTR Is_A la vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului nr. cad. 314605 și nr. cad. 314676) și vecinătățile adiacente.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat parțial în U.T.R. UM3 - Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, parțial în U.T.R. ULc - Zonă de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente și parțial în U.T.R. VPr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;

2.2 propus: funcțiuni mixte (comerciale, servicii, administrative, locuire, alimentație publică), ansambluri de locuințe colective cu dotări, spații verzi cu acces public nelimitat, servicii publice și/sau de interes public;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona mixtă:
 - pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 2,0;
 - pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 2,4;
- zona ansamblurilor care includ locuire colectivă și dotări:
 - pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:
P.O.T. maxim = 40%; pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 1,4;
 - pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%; C.U.T. maxim = 1,2;
- subzona verde cu acces public nelimitat: P.O.T. max= 5%, C.U.T. max=0,1;
- zona verde de protecție: P.O.T. max= 0%, C.U.T. max=0;
- subzona de instituții și servicii publice și de interes public:
 - pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2,2;
 - pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%; C.U.T. maxim = 2,8;



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 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

- servicii publice și de interes public, spațiu verde cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din B-dul Muncii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului 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.
- *emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltării, echipării edilitare) a străzii de acces până la amplasament.*

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 928 din 25.04.2023;
- *studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial - volumetric, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);*
- *studiu de trafic;*
- proiectul va fi corelat cu MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente aprobat cu Hotărârea nr. 451 din 7 iunie 2022.

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. 928 din 25.04.2023. 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.

Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 184 din 1.07.2020 în baza Certificatului de urbanism nr. 1974 din 18.05.2020.

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

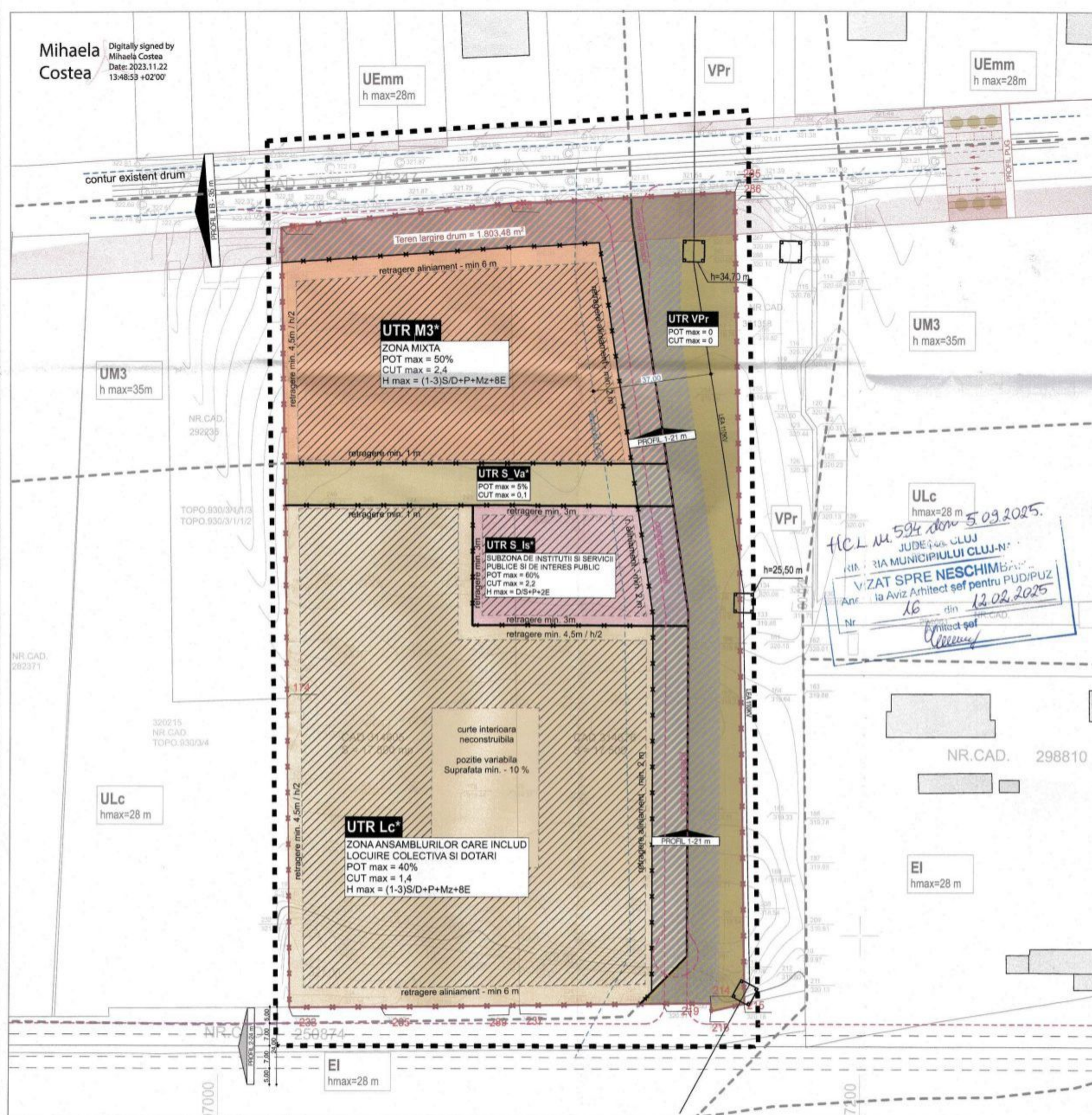
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan

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

Mihaela Costea
Digitally signed by
Mihaela Costea
Date: 2023.11.22
13:48:53 +0200'



- LEGENDA**
- zona studiata prin PUZ
 - parcele vecine
 - constructii vecine
 - Bld. Muncii - contur existent
 - teren regularizare Bld. Muncii - conf PUG
 - zona protectie LEA 110KV
 - parceta studiata conf. CF
 - parcele propuse
 - accese auto
 - accese pietonale
 - UTR M3*** - ZONA MIXTA
 - suprafata constructiilor aferenta UTR M3*
 - UTR Lc*** - ZONA ANSAMBLURILOR CARE INCLUD LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI
 - suprafata constructiilor aferenta UTR Lc*
 - UTR S.Is*** - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC
 - suprafata constructiilor aferenta UTR S.Is*
 - UTR S.Va*** - SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
 - UTR Vpr** - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA, PLANTATII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANTELOR SI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA
 - spatiu rezervat circulatiilor auto / velo / pietonale
 - largime bld. Muncii
 - drum de legatura N-S (profil 1)

UTR M3* - ZONA MIXTA		
SUPRAFATA UTR	8972,63	mp
din care	TEREN PENTRU DRUM	2152,46 mp
	PARCELA CONSTRUIBILA	6820,17 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA max.	3410,1	mp
POT max	50	%
SUPRAFATA DESFASURATA max.	16368,4	mp
CUT max	2,40	

UTR Lc* - ZONA ANSAMBLURILOR CARE INCLUD LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI		
SUPRAFATA UTR	16704,80	mp
din care	TEREN PENTRU DRUM	1185,03 mp
	PARCELA CONSTRUIBILA	15519,77 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA max.	6207,9	mp
POT max	40	%
SUPRAFATA DESFASURATA max.	21727,7	mp
CUT max	1,40	

UTR S.Is* - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC		
SUPRAFATA UTR	2410,18	mp
din care	TEREN PENTRU DRUM	410,18 mp
	PARCELA CONSTRUIBILA	2000,00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA max.	1200,0	mp
POT max	60	%
SUPRAFATA DESFASURATA max.	4400,0	mp
CUT max	2,20	

UTR S.Va* - SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT		
SUPRAFATA UTR	1563,95	mp
din care	TEREN PENTRU DRUM	144,51 mp
	PARCELA SPATIU VERDE	1419,44 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA max.	71,0	mp
POT max	5	%
SUPRAFATA DESFASURATA max.	141,9	mp
CUT max	0,10	

UTR Vpr - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA, PLANTATII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANTELOR SI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA		
SUPRAFATA UTR	5348,51	mp

INVENTAR COORDONATE
C.F. 314605

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
267	589418.803	397019.017
275	589426.203	397090.329
237	589178.178	397093.913
289	589178.134	397090.906
235	589177.668	397050.707
233	589177.506	397022.299
174	589273.123	397021.015

INVENTAR COORDONATE
C.F. 314676

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
275	589426.203	397090.329
285	589429.920	397160.360
286	589427.333	397160.398
215	589178.845	397164.046
216	589176.538	397153.627
290	589178.938	397153.639
219	589178.833	397138.512
237	589178.178	397093.913

INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFATA TEREN

Suprafata studiata = 35 000 mp, din care:
Suprafata teren necesara largire Bld. Muncii, conf. PUG = 1 803,5 mp

UTR M3* - ZONA MIXTA

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. existent = 0 %
P.O.T. max conf. PUG - parcela de cot = 50 %
P.O.T. max propus = 50 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. existent = 0
C.U.T. max conf. PUG - parcela de cot = 2,4
C.U.T. maxim propus = 2,4

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. conform PUG: (1-3S)+P+8E
Regim de inaltime max. reglementat prin PUZ: (1-3S/D)+P+Mz+8E
SPATIU VERDE minim 20%, din care min. 10% pe sol natural

UTR Lc* - ZONA ANSAMBLURILOR CARE INCLUD LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. existent = 0 %
P.O.T. max conf. PUG - parcela de cot = 40 %
P.O.T. max propus = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. existent = 0
C.U.T. max conf. PUG - parcela de cot = 1,4
C.U.T. maxim propus = 1,4

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. reglementat prin PUZ: (1-3S/D)+P+Mz+8E
SPATIU VERDE minim 40%

UTR S.Is* - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. existent = 0 %
P.O.T. max conf. PUG = 60 %
P.O.T. max propus = 60 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. existent = 0
C.U.T. max conf. PUG = 2,2
C.U.T. maxim propus = 2,2

REGIM DE INALTIME

Regim de inaltime max. reglementat prin PUZ: S/D+P+2E
SPATIU VERDE minim 25%

UTR S.Va* - SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max propus = 5 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max propus = 0,1

UTR Vpr - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA, PLANTATII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANTELOR SI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max propus = 0 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. max propus = 0

PARCARI PROPUSE

ETAPA 1 (UTR M3*, UTR S.Is*) - maxim 260 de locuri de parcare/garare auto

ETAPA 2 (UTR Lc*) - maxim 395 de locuri de parcare/garare auto (conform conditiilor impuse de Serviciul Siguranta Circulatiei prin Avizul de Principiu nr. 886587/2.12.2024)

Nota

Punctele gospodaresti care vor deservi imobilele propuse prin PUZ vor fi cu colectare selectiva pe 5 fractii

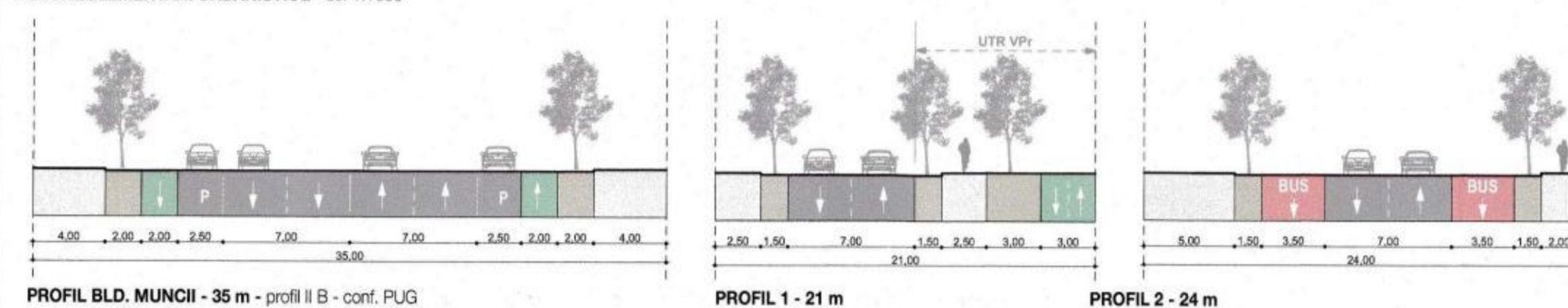


Atelier RVD
ARHITECTURA STRATEGIE SI URBANISM

A: B-dul Doctorilor 16 et. 2,
Cluj Napoca, Romania 400128
T: 0726.31.90.79
F: 0364.432059
E: atelier.rvd@gmail.com
W: www.atelierrvd.ro

Set Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA
Coordonator RIUR:	arh. Iones VITOC
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN
Beneficiari:	DIF URBANO CONSTRUCT SRL Mun. Cluj-Napoca, Calea Turzii, nr. 239F, ap. 33
Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350 / 2001 ACTUALIZATA
Amplasament:	B-dul Muncii, fr. municipiului Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Data: 19.05.2025	Planşa:
Scara: 1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE
Nr.proiect: 144	Poz: PUZ
	U.5

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - sc. 1:1000



PROFIL BLD. MUNCII - 35 m - profil II B - conf. PUG

PROFIL 1 - 21 m

PROFIL 2 - 24 m

Mihaela Costea
Digitally signed by
Mihaela Costea
Date: 2023.11.22
13:48:53 +02'00'



- LEGENDA**
- zona studiata prin PUZ
 - parcele vecine
 - constructii vecine
 - contur existent drum
 - parceta studiata conf. CF
 - parcele propuse
 - contur UTR-uri propuse
 - teren in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - teren in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu acces public nelimitat (spatiu verde)
 - teren in proprietate privata ce se intentioneaza a fi donata in interes public

Act. nr. 594 din 5.09.2025
JUDETUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 16 din 12.02.2025
Arhitect șef
[Signature]

INVENTAR COORDONATE
C.F. 314605

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
267	589418.803	397019.017
275	589426.203	397090.329
237	589178.178	397093.913
289	589178.134	397090.906
235	589177.668	397050.707
233	589177.506	397022.299
174	589273.123	397021.015

INVENTAR COORDONATE
C.F. 314676

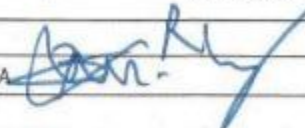
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
275	589426.203	397090.329
285	589429.920	397160.360
286	589427.333	397160.398
215	589178.845	397164.046
216	589176.538	397153.627
290	589178.938	397153.639
219	589178.833	397138.512
237	589178.178	397093.913

PLAN CIRCULATIA TERENURILOR - sc. 1:1000



Atelier RVD
ARHITECTURĂ STRATEGIE ȘI URBANISM

A: B-dul Eroilor nr. 10 et. 5,
Cluj Napoca, Romania 400129
T: 0765.91.99.19
F: 0364.402550
E: atelier.rvd@gmail.com
RO: www.atelierrvd.ro

Sef Proiect:	arh. Rares V. DRAGAN	
Proiectat:	arh. Valentin BADARINZA	
Coordonator RUR:	arh. Ionel VITOC	
Verificat:	arh. Rares V. DRAGAN	
Beneficiar:	DIF URBANO CONSTRUCT SRL Mun. Cluj-Napoca, Calea Turzii, nr. 239F, ap. 33	
Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR 350 / 2001 ACTUALIZATA	
Amplasament:	B-dul Muncii, fn, municipiul Cluj-Napoca, jud. CLUJ	
Data: 21.01.2025	Plansa:	Faza: PUZ
Scara: 1:1000		
Nr.proiect: 144		
CIRCULATIA TERENURILOR		

CIRCULATIA TERENURILOR

U.7

P.U.Z. – urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotari
bd. Muncii- sud
Nr. 369511/433/2025
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de
Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare
și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a
teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în
elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu
H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii
Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Beneficiar** : SC Lux Inchirieri SRL prin Pop Petrișor- Ionuț
- **Proiectant** : SC Atelier RVD SRL

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu
Documentul de planificare nr. 623348/433/2024

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile
aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură,
pentru documentația P.U.Z. – urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotari, bd. Muncii- sud

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

- **Certificat de urbanism nr. 928/25.04.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 16/12.02.2025**
- **Aviz de oportunitate nr. 129/10.08.2023**

**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.
623348/433/2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele
de : 13.09.2024, 31.05.2023, 7.07.2020

În data de 28.05.2024 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. – urbanizare, dezvoltare
ansamblu mixt cu dotari, bd. Muncii- sud , 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 : 13.09.2024

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea
„Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe
Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în monitorulcj.ro din 04-

06.09.2020.

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 13.09.2024 - ora 11:00.

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

Cetățenii au fost informați, prin 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 : 13.09.2024 - ora 11:00.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.09.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Rareș Drăgan.
Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

1 ex.

Șef Serviciu,

Andreea Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria