

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Dezvoltare subzonă de activități economice, strada Fabricii de Zahăr nr. 166 – etapa 1

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare subzonă de activități economice, strada Fabricii de Zahăr nr. 166 – etapa 1 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 776575/1/2.10.2025, conex cu nr. 658021/1/30.07.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 776732/433/2.10.2025, conex cu nr. 658056/433/30.07.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare subzonă de activități economice, strada Fabricii de Zahăr nr. 166 – etapa 1, beneficiară: S.C. BOGATA SERV S.A.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 51 din 3.04.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 38 din 28.03.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin.(1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Dezvoltare subzonă de activități economice, strada Fabricii de Zahăr nr. 166 – etapa 1, beneficiară: S.C. BOGATA SERV S.A., pe un teren în suprafață de 1,099 ha, aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 335604 și nr. cad. 296338.

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

U.T.R. S_Ec – Subzonă de activități economice de tip comercial – en retail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

- *funcțiunea predominantă:* comerț de tip supermarket, hypermarket etc., cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box”, cu ADC mai mare de 1000 mp;
- *regimul de construire:* deschis;
- *înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m;
- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 1,2;
- *retragerea față de aliniament:* minim 10 m;
- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele:* accesul va fi realizat din str. Fabricii de Zahăr;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, cu locuri speciale pentru mașini electrice, pentru mama și copilul, persoane cu dizabilități;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Fabricii de Zahăr.

Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de Zahăr (conform planșei U4 Reglementări urbanistice aferente P.U.Z.) și amenajării unei stații pentru transportul în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Anterior recepției lucrărilor, va fi amenajată alveola și amplasată o stație de transport în comun, dotată cu o copertină similară celor existente în municipiu pe zonele recent modernizate, în conformitate cu prevederile Avizului nr. 879437/446/2.12.2024 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.Z.

În interiorul incintei economice, vor fi plantați cel puțin 50 de arbori cu circumferința de minim 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, iar Planșa A02 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

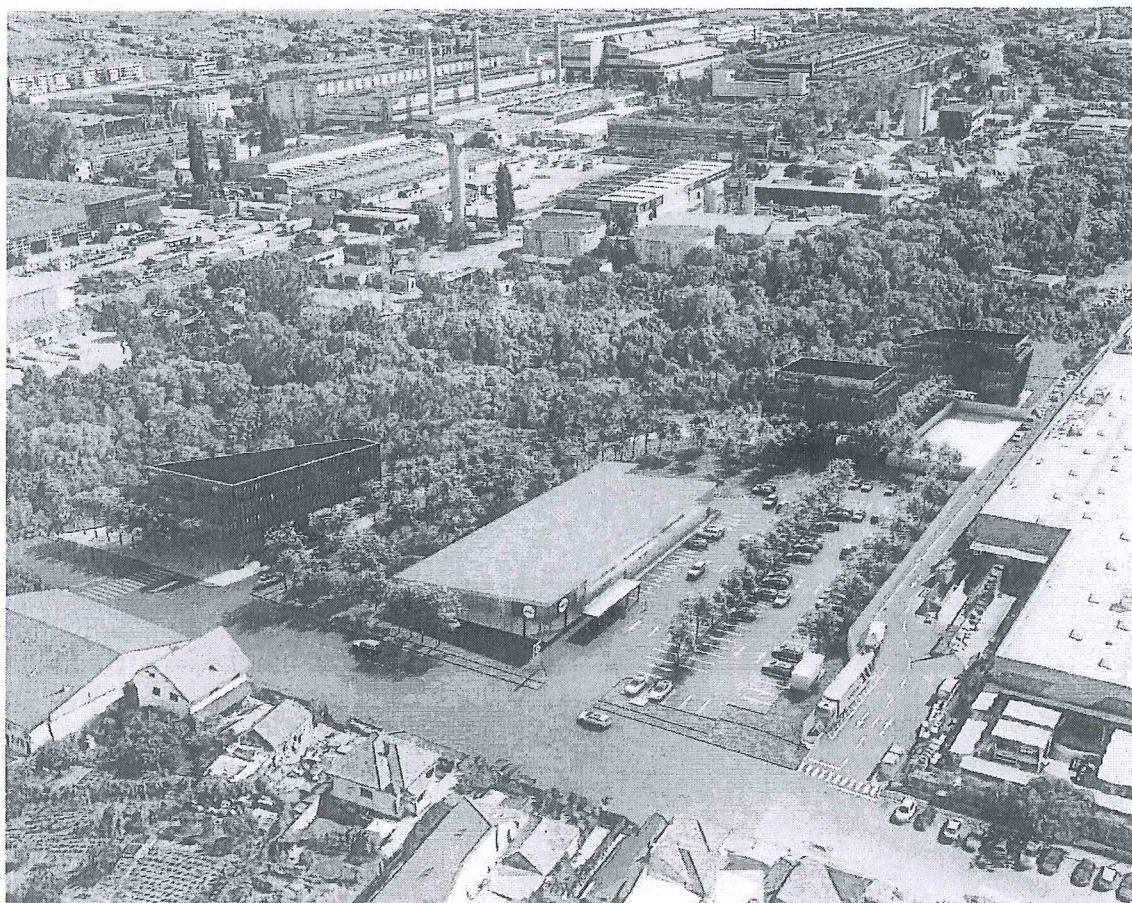


Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

AhB

arhibox.ro



Denumire proiect:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001
modificată și actualizată

Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj
C.F. Nr. 335604, C.F. Nr. 296338,

Regulament Local de Urbanism



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "afu".

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată”**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

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

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Cluj-Napoca și prescripțiile RLU aferente P.U.G., pentru zona ce face studiul P.U.Z;
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, idiguii, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.



2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. Zonificare funcțională

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Jud. Cluj. Terenul neregulat are în partea vestică un front la Str. Fabricii de Zahăr, în partea nordică un front la Râul Someș, iar pe celelalte laturi se învecinează cu parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Parcela studiată este încadrată în prezent în:

- UTR S_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț „en gros” - unități industriale;

Prin acest proiect se dorește aplicarea unei proceduri de reglementare, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, respectiv instituirea următoare zone:

- o **UTR S_Ec** - Subzonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip „big box”.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D, conform legii și prevederilor prezentului regulament.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVICIUL PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z. – planșa. „U2 - Reglementări Urbanistice”.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;

(b) comerț și servicii organizate în sistem „mall”;

(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(d) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip,

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii

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

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 ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;

Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulament Local de Urbanism aferent PUG Mun. 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.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterrane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

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.

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.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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

14. ÎMPREJMUIRE

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

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

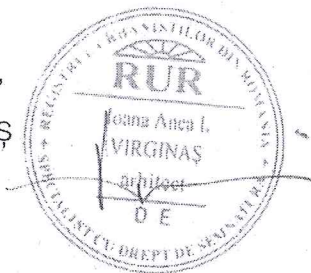
C.U.T. maxim = 1,2

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE

Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ



Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU

ARHITECT ȘEF,

arh. Daniel Pop

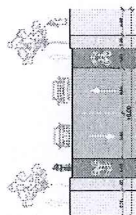
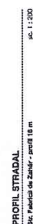
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,

Jr. Aurora Roșca



[illegible]

BILANT UTR	colours		percent	
	mp	%	mp	%
PLAC/JUNE				
	Supernat. been offered UTR 5, 6m	10.491,00	0,00	0,00
	Supernat. been offered UTR 5, 6e	0,00	10.091,00	110,00

UTRECI Substanță de activitate economică de tip comercial - în retail - disponibilă în unități de mari dimensiuni - big box, mall, supermarket

Amplasare față de limitele de proprietate
față de drumul: 10,00 m
față de linia de lot: 0,00 m
față de linia de fundație: 0,00 m

Înălțimea maximă a clădirilor
 H_{max} clădire = 21,00 m
 H_{max} construcție = 25,00 m

Special library of special plant material

P.O. $T_{max} = 60\%$
 C.I. $T_{app} = 1.2$

CALCUL NECESAR PARCAJE

pentru a realiza proiectul:

UTRS-EC - Căminul de activități economice din tip comercial - în mlașă - dezvoltarea în unități de mari dimensiuni - big box, mall, supermarket

- 1 loc de parcare / 15 mp A. vizitare și primărie publică
- 1 loc de parcare / 15 mp A. vizitare (pentru potarnă)
- 1 loc de parcare / 50 mp A. vizitare și primărie publică

- 100 locuri de parcare pentru clienți
- 2 locuri de parcare pentru personal

PARCAJE PROPUSE

1) Locul de parcare gratuit
2) Locul de parcare pentru clienții
3) Locul de parcare pentru clienții
4) Locul de parcare pentru clienții
5) Locul de parcare pentru clienții
6) Locul de parcare pentru clienții
7) Locul de parcare pentru clienții
8) Locul de parcare pentru clienții
9) Locul de parcare pentru clienții
10) Locul de parcare pentru clienții

30 locuri de parcare pentru biciclete

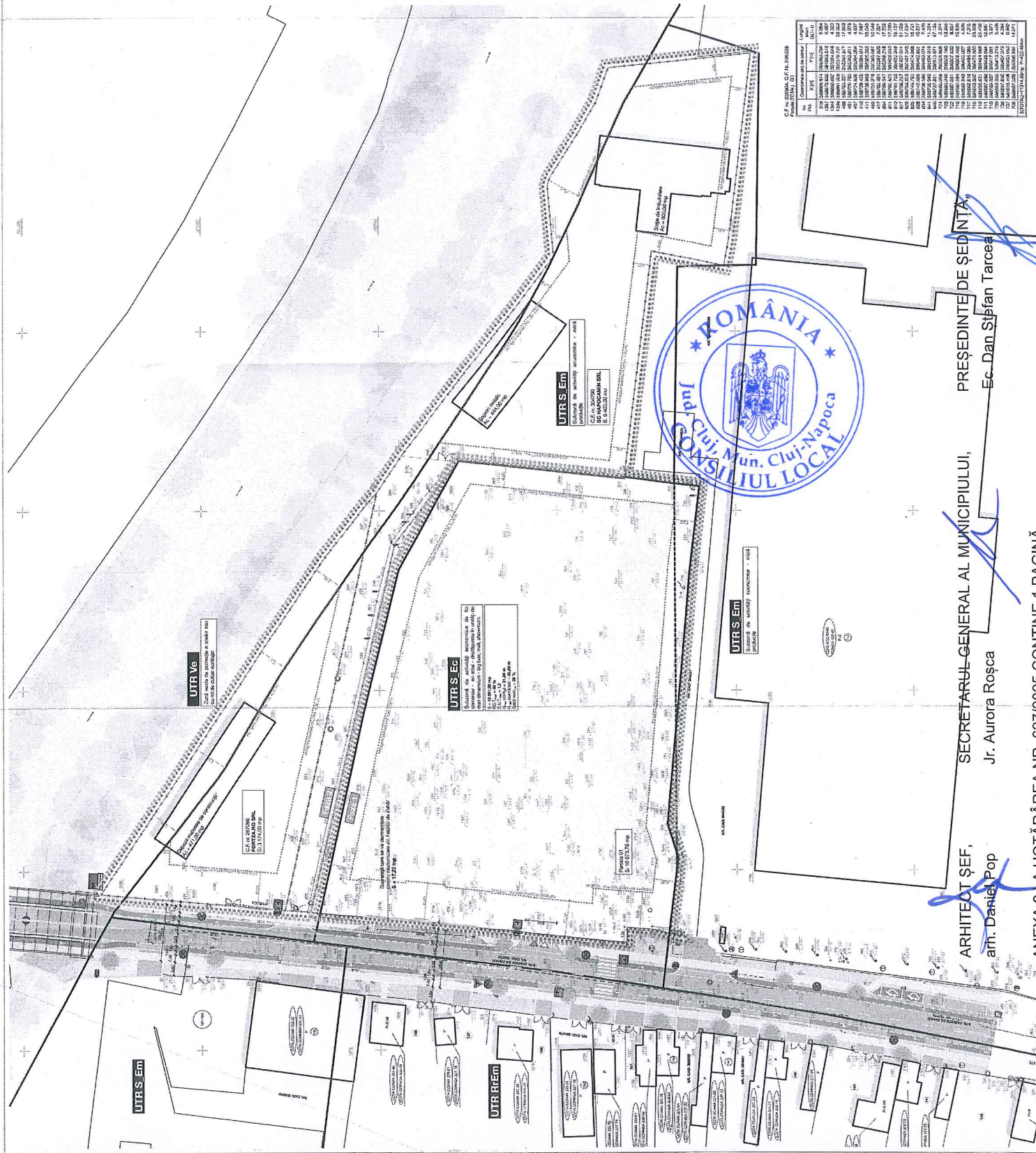
[illegible]

A: Yes: Digitally signed

by Mihai Konradl
Date: 2023.11.14

Konradi 15:34:46 +02:00'

10



Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.11.14
15:34:46 +02'00'

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

~~SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,~~

Jr. Aurora Rosça

ARCHITECT ŞEF,

Dr. Daniel Pop



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Pf. mar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. LIDL ROMÂNIA S.C.S. prin S.C. BOGATA SERV S.A., cu sediul în jud. Ilfov, localitatea Chiajna, str. Industriilor nr. 19, înregistrată sub nr. 894560/433/2024 și a completărilor ulterioare înregistrate sub nr. 49448/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. ... din ...

pentru P.U.Z. dezvoltare subzonă de activități economice, strada Fabricii de Zahăr nr 166 – etapa 1 generat de imobilele cu nr. cad. 335604, nr. cad. 296338

Inițiator: LIDL ROMÂNIA S.C.S.

Proiectant: S.C. ARHIBOX S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ioana Anca Virginaș

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: Teritoriul studiat prin PUZ este UTR S_Em astfel cum apare marcat pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice - zonificare aferente PUG, delimitat în partea de vest de str. Fabricii de zahăr, în partea de nord de culoarul Someșului Mic și în partea de sud de incinta Hornbach și UTR Ve, pe tronsonul adiacent UTR S_Em mai sus menționat.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în etapa 1, cuprinde imobilele cu nr. cad. 335604 și nr. cad. 296338, în suprafață de 1,099 ha. Restul teritoriului din cadrul UTR S_Em, va face obiectul reglementării unui PUZ distinct (pentru etapa II), după finalizarea lucrărilor de realizare infrastructura rutieră – pod auto între str. Fabricii de Zahăr și B-dul. Muncii, care să crească capacitatea de circulație în zonă.

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

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

– funcțiune predominantă: structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului en-gros;

– regim de construire: deschis;

– înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

– indici urbanistici: P.O.T. maxim = 60%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

C.U.T. maxim = 1,2. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

– retragerea față de aliniament: aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare/restructurare prevăd realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z./P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m;

– retragerea față de limitele laterale și posterioară: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

II. Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

U.T.R. S_Ec – Subzonă de activități economice de tip comercial – en retail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

- *funcțiune predominantă*: comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 1,2;
- *retragerea față de aliniament*: minim 10 m;
- *retragerea față de limitele laterale*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele*: accesul se realizează din str. Fabricii de Zahăr;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și velo amenajate la sol, cu locuri speciale pentru mașini electrice, pentru mama și copilul, persoane cu dizabilități;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Fabricii de Zahăr.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 527864/433/2024 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.09.2024. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 894560/433/2024 și nr. 49448/2025 în ședința operativă din data de 29.01.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal (pentru etapa 1) și Regulamentul aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de Zahăr (*conform planșei U4 Reglementări urbanistice aferente PUZ*) și amenajării unei stații pentru transportul în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Anterior recepției lucrărilor, se va amenaja alveola și amplasa o stație de transport în comun, dotată cu o copertină similară celor existente în municipiu pe zonele recent modernizate, în conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 879437/446/2.12.2024 emis pentru PUZ.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată. 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. 2285 din 29.08.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 51 din 3.04.2023.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. Consilier arh. Camelia Găzdu
Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 9465234 din 03.04.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.04.2025.



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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **LIDL ROMANIA SCS prin BOGATA SERV S.A.**, cu sediul în jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Piața Gării, nr. 4-5, înregistrată sub nr. 74649/433/2023, 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 de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 24.01.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.51.....dîn 3.04.2023

pentru elaborarea

P.U.Z. dezvoltare subzonă de activități economice, str. Fabricii de Zahăr nr. 166
generat de imobilele cu nr. Cad. 335604, nr. Cad. 296338, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este UTR S_Em astfel cum apare marcat pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice - zonificare aferente PUG, delimitat în partea de vest de str. Fabricii de zahăr, în partea de nord de culoarul Someșului Mic și în partea de sud de incinta Hornbach și UTR Ve, pe tronsonul adiacent UTR S_Em mai sus menționat.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este situat preponderent în U.T.R. S_Em – Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț „en gros” și parțial U.T.R. Ve- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- *propus*: subzonă de activități economice de tip comercial și de mică producție. Funcțiune predominantă : comerț de tip supermarket și activități complementare (administrative – birouri, sedii de companii). Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- subzonă economică : P.O.T max. = 60% , C.U.Tmax. = 1,2 ADC/mp
- zona verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic P.O.T max. = 1% , C.U.Tmax. = 0,01

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

- asigurarea profilului str. Fabricii de Zahăr (profil tip III.A – 21m);
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Fabricii de Zahăr;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;



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

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2285 din 29.08.2022.

- studii de fundamentare:

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reamblare topografică);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier.

7. Obligațiile initiatorului 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. 2285 din 29.08.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

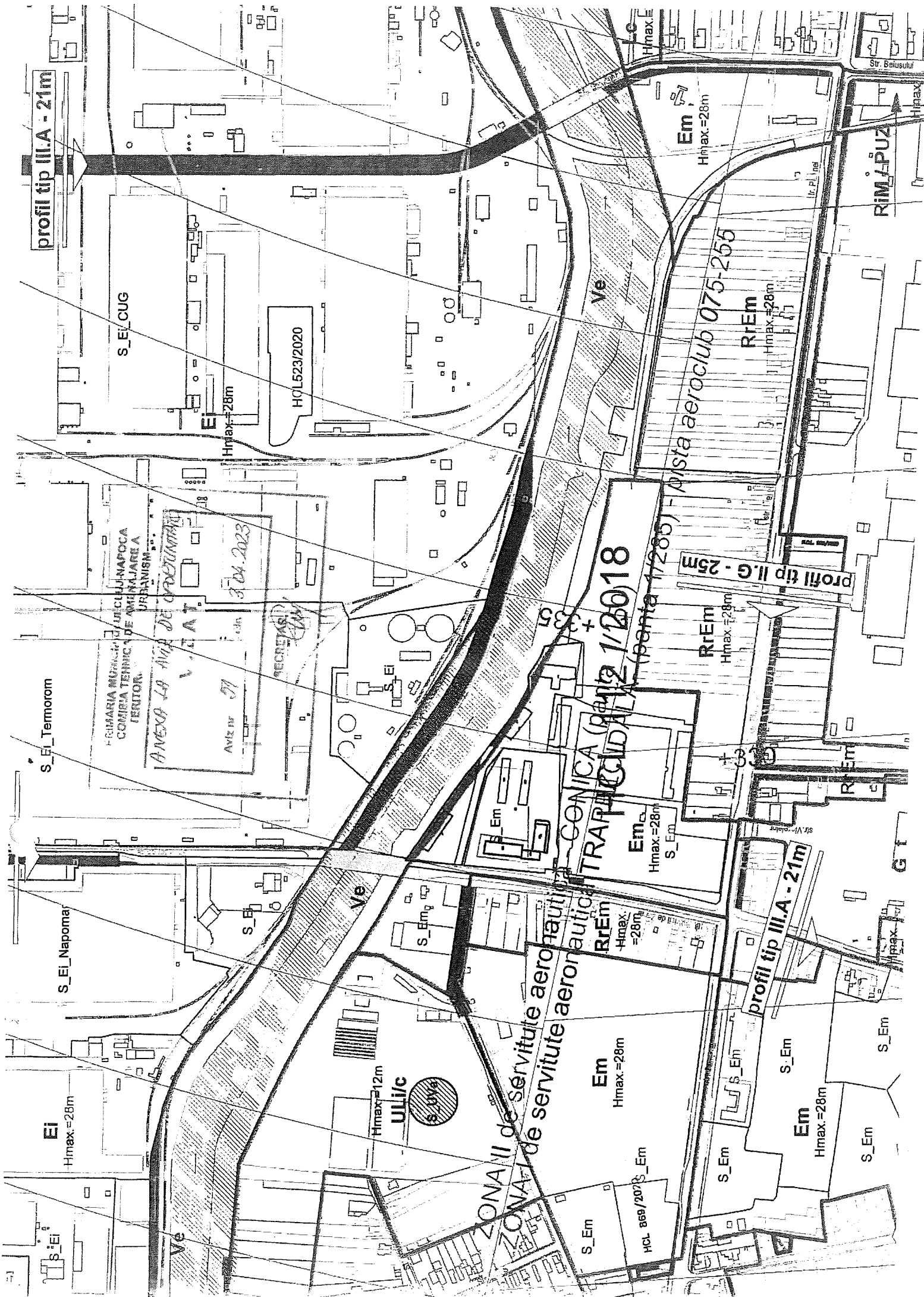
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

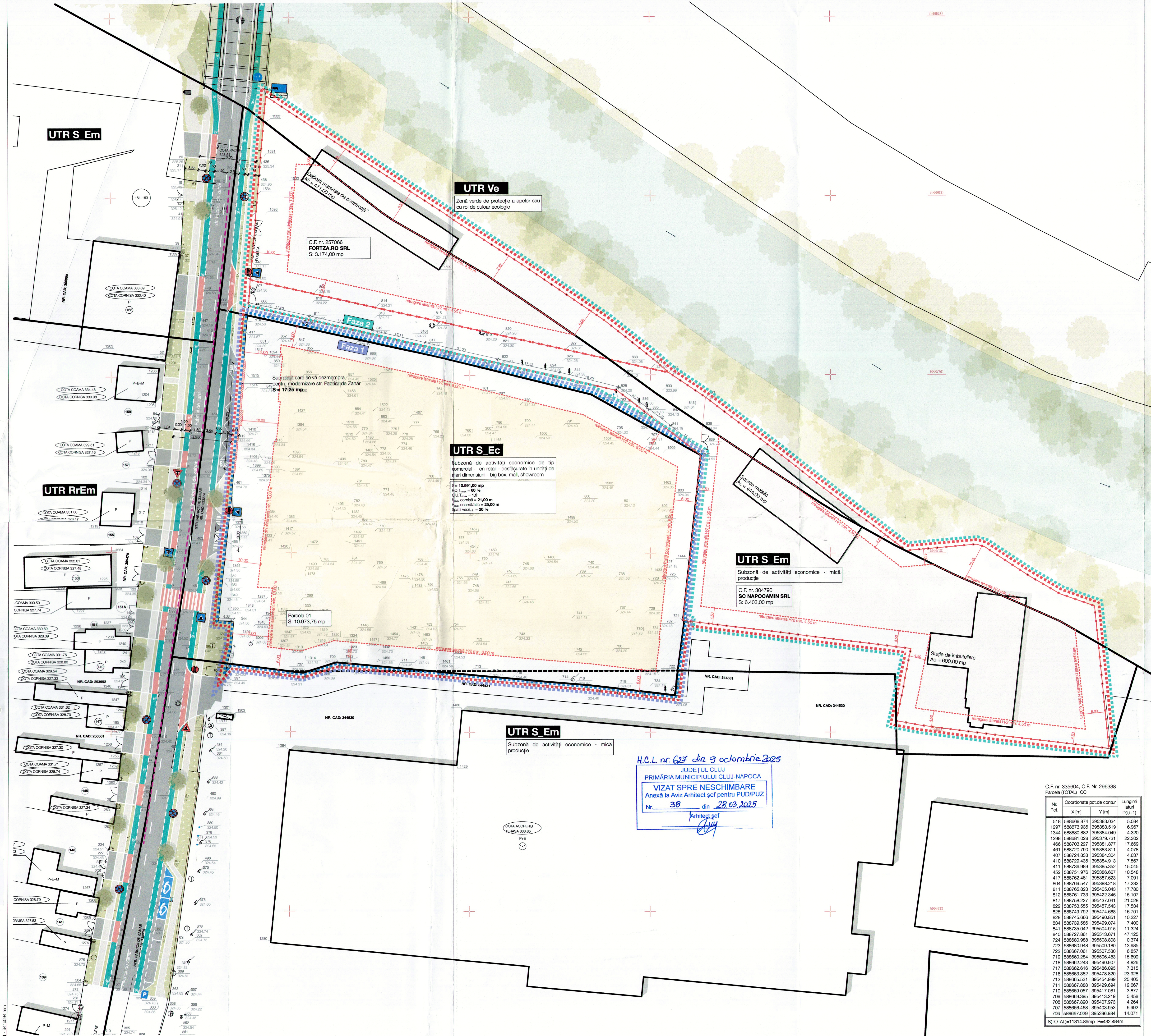
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier Arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 756866 din 07.04.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 07.04.2023

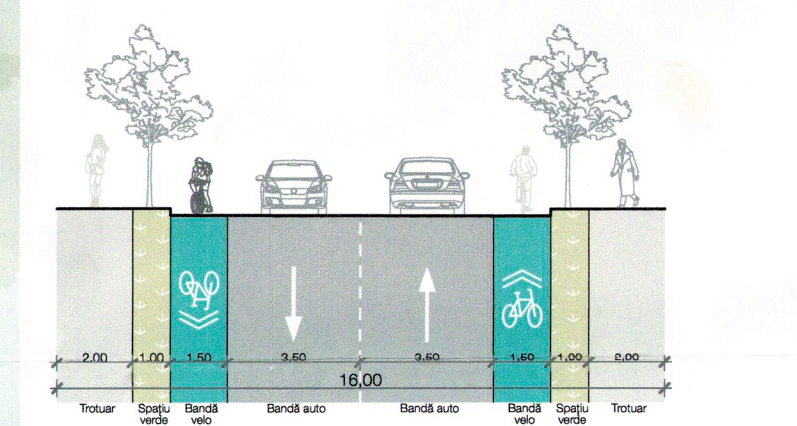




LEGENDĂ

- Limită teren reglementat
- Limită zonă studiată
- Faza 1
- Faza 2
- Limită UTR
- Construcții învecinate
- Retrageri minime față de limitele de proprietate
- Suprafață construită
- Suprafață neconstruită
- Suprafață care se va dezmembra în vederea modernizării str. Fabricii de Zahăr
- Suprafață carosabilă
- Suprafață pietonală
- Suprafață spații verzi amenajate
- Profil strădal existent
- Suprafață bandă de biciclete
- Curs de apă - Someșul Mic
- Acces auto propus pe terenul reglementat
- Acces pietonal propus pe terenul reglementat

PROFIL STRADAL
Str. Fabricii de Zahăr - profil 16 m sc. 1 : 200



BILANȚ UTR

FUNCȚIUNI	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren aferentă UTR S_Em	10.991,00	100,00	0,00	0,00
Suprafață teren aferentă UTR S_Ec	0,00	0,00	10.991,00	100,00

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

UTR S. Ec Subzonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

Amplasare față de limitele de proprietate
față de aliniament: 10,00 m
față de limite laterale: 6,00 m
față de limita posterioară: 6,00 m

Înălțimea maximă a clădirilor
 H_{max} cornișă = 21,00 m
 H_{max} coamă/atic = 25,00 m

Spații libere și spații plantate
minim 20%

Indicatori urbanistici
P.O.T._{max} = 60 %
C.U.T._{max} = 1,2

CALCUL NECESAR PARCAJE

Conform Anexei 2 la P.U.G. Cluj-Napoca, se estimează necesarul de parcaje pentru funcțiunile propuse:

UTR S. Ec Subzonă de activități economice de tip comercial - en retail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

- 1 loc de parcare / 15 mp A_v vânzare și primire public
- 1 loc de parcare / 15 persoane (pentru personal)
- 1 loc de parcare biciclete / 50 mp A_v vânzare și primire public
- Se propune A_v vânzare și primire pentru supermarket de aprox. 1.500 mp, de unde rezultă:
- 100 locuri de parcare pentru clienți
- 2 locuri de parcare pentru personal
- 30 locuri de parcare pentru biciclete

PARCAJE PROPUSE

116 locuri de parcare standard
6 locuri de parcare persoane cu dizabilități
7 locuri de parcare mama și copilul
2 locuri de parcare mașini electrice
TOTAL: 131 locuri de parcare auto

30 locuri de parcare pentru biciclete

C.F. nr. 356304, C.F. Nr. 296338
Parcela (TOTAL) CC

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
X [m]	Y [m]		
518	588666.874	395383.034	5.084
1297	588673.938	395383.519	0.967
1344	588680.880	395384.049	1.320
1298	588681.028	395379.731	22.302
466	588703.227	395381.877	17.669
461	588720.790	395383.811	4.078
407	588724.838	395384.304	4.657
410	588726.435	395384.913	7.567
411	588736.989	395385.352	15.046
452	588751.976	395386.857	10.548
417	588762.481	395387.623	7.091
804	588769.547	395388.218	17.232
811	588765.823	395405.043	17.790
812	588761.733	395422.346	15.107
817	588758.227	395437.041	21.028
822	588753.555	395457.543	17.534
825	588746.792	395474.888	16.701
828	588745.666	395490.851	10.227
834	588736.595	395499.074	7.400
841	588735.042	395504.915	11.324
840	588727.861	395513.671	47.125
724	588680.988	395508.808	0.374
723	588680.948	395509.180	13.985
722	588667.061	395507.530	6.857
719	588660.284	395506.483	15.699
718	588662.243	395490.507	4.826
717	588662.616	395485.086	7.315
716	588663.382	395478.820	23.928
712	588665.331	395454.989	25.405
711	588667.888	395453.694	12.667
710	588666.057	395417.081	3.877
709	588666.395	395413.219	4.558
708	588667.890	395407.973	4.284
707	588666.466	395403.953	6.992
706	588667.029	395396.984	14.071

S(TOTAL)=11314.89mp P=432.484m

H.C.L. nr. 627 din 9 octombrie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 38 din 28.03.2025
Arhitect șef
[Signature]

AHB ARH BOX S.R.L.
adresa: Dimitrie Bolintineanu 29B
C.U.I. RO22943629
J19/5599/2007

Responsabil proiect: Arh. Andrei Andone
tel. 0752 806 203
e-mail: andrei.andone@arhibox.ro

Acest document și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al ARH BOX S.R.L.
Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

ARH BOX s.r.l.
arhibox
C.U.I. RO22943629 J19/5599/2007
Dințulea, județul Cluj, Cluj-Napoca
+40 740 160 241 office@arhibox.ro

Inițiator:
BOGATA SERV S.A.
pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Denumire proiect:
Elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. legii 350/2001 modificată și actualizată

Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Zahăr, Nr. 166, Județ. Cluj
C.F. Nr. 356304; C.F. Nr. 296338

Șef proiect:
Arh. Călin LADA

Echipă de proiectare:
Arh. Anca VIRGINAȘ
Arh. Mihai RACU
Arh. Andrei ANDONE
Arh. Ștefania PUSTAI

Redactat:
Arh. Andrei ANDONE
Arh. Ștefania PUSTAI

Proiect nr.: 399/2022
Faza: P.U.Z.
Scara: 1:500

Denumire planșă: Reglementări urbanistice

Planșa nr.: U4

Detă listare: 23.01.2025

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.11.14 15:34:46 +02'00'

P.U.Z. - Dezvoltare subzonă de activități economice
str. Fabricii de Zahăr nr. 166 - etapa1
Nr. 452420/433/2025
(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)
- **Inițiatori** : S.C. LIDL ROMÂNIA S.C.S. prin S.C. BOGATA SERV S.A.
- **Proiectant** : S.C. ARHI BOX S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 894560/433/2024

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. - Dezvoltare subzonă de activități economice– str. Fabricii de Zahăr nr. 166 - etapa1

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

- **Certificat de urbanism nr. 2285/29.08.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 38/28.03.2025**
- **Aviz de oportunitate nr. 51/3.04.2023**

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. 894560/433/2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 16.02.2023.

În data de 2.04.2024 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. - Dezvoltare subzonă de activități economice– str. Fabricii de Zahăr nr. 166 - etapa1, 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 ziarul făclia.ro din 28 martie 2024.

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 ordinei 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 dezbaterile din 13.09.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Racu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Serviciu,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

1 ex.