

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
Construire anexă a exploatației pomicole, D+P, str. Odobești nr. 102 provizoriu

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire anexă a exploatației pomicole, D+P, str. Odobești nr. 102 provizoriu - proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 850511/1/10.11.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 851087/433/10.11.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire anexă a exploatației pomicole, D+P, str. Odobești nr. 102 provizoriu, beneficiară: AGROMIT TRADE S.A.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 144 din 11.09.2025, 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 de Detaliu - Construire anexă a exploatației pomicole, D+P, str. Odobești nr. 102 provizoriu, beneficiară: AGROMIT TRADE S.A., pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 270657.

Documentația reglementează:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 270657, pe care există fond construit (cad. nr. 270657-C1 și cad. nr. 270657-C2), propus spre desființare și se propune construirea unei anexe D+P.

- retragerea față de limita nordică: min. 7 m;
- retragerea față de limita vestică: min. 11,8 m;
- retragerea față de limita sudică: min. 18,5 m;
- circulațiile și accesele: din drum de exploatare (De 3636), ce se desprinde din str. Odobești;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, 5 locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat, la nivelul demisolului;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare disponibile (apă, electrică) în zonă. Apele uzate menajere vor fi epurate printr-un sistem individual (microstație de epurare);

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

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

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

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

Contrasemnează:

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



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

Calea Moşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca tel: +40 264 596 030 int 4310;
email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

Primar
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **AGROMIT TRADE S.A.**, cu sediul în judeţul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Odobeşti nr. 53, înregistrată cu nr. 609684/433/2025, şi a completărilor depuse sub nr. 704999/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 144 din 11.09.2024

pentru **P.U.D. Construire anexă a exploataţiei pomicole, str. Odobeşti nr. 102 prov.**
generat de imobilul cu nr. cad. 270657

Iniţiator: AGROMIT TRADE S.A.

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

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

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafaţă de 2613 mp, accesibilă din str. Odobeşti, delimitată de terenuri agricole (livadă) în partea de nord şi vest şi drum de exploatare (De 3636) în partea de est. Pe parcelă există fond construit (cad. nr. 270657-C1 şi cad. nr. 270657-C2), depozit pesticide şi magazie, propuse spre desfiinţare.

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

-U.T.R. TDA_L Terenuri cu destinaţie agricolă - livezi - situate în extravilan

-funcţiune predominantă: terenuri cu destinaţie agricolă - arabil, păşuni, fâneţe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan;

-utilizări admise cu condiţionări: construcţii anexe şi amenajări pentru exploataţii agricole;

-amplasarea clădirilor faţă de aliniament: construcţiile de orice tip se vor retrage faţă de aliniament cu minimum 6 m;

-amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei: construcţiile de orice tip se vor retrage faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei cu minimum 6 m;

-circulaţiile şi accesele: se vor utiliza de regulă drumurile publice şi de exploatare existente. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

-staţionarea autovehiculelor: staţionarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăţilor / parcelelor.

-regimul de înălţime maxim admis: pentru anexe ale exploataţiei pomicole regimul maxim de înălţime va fi (S/D)+P.

-indici urbanistici: Pentru construcţii anexe ale exploataţiilor pomicole: POT max = 10% - se raportează la suprafaţa totală a parcelei.

Pentru construcţii anexe ale exploataţiilor pomicole, CUT max = 0,2 - se raportează la suprafaţa totală a parcelei.

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca tel: +40 264 596 030 int 4310;
email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro

II. Prevederi P.U.D- R.L.U propuse:

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad.270657 pe care există fond construit (cad. nr. 270657-C1 și cad. nr. 270657-C2) propus spre desființare și se propune construirea unei anexe D+P.

- *retragerea față de limita nordică*: min. 7 m;
- *retragerea față de limita vestică*: min. 11,8 m;
- *retragerea față de limita sudică*: min. 18,5 m;
- *circulațiile și accesele*: din drum de exploatare (De 3636) ce se desprinde din str. Odobești;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, 5 locuri de parcare amenajate la sol și în spațiu specializat, la nivelul demisolului;
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare disponibile (apă, electrică) în zonă. Apele uzate menajere se vor epura printr-un sistem individual (microstație de epurare);

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.07.2025 și a completărilor depuse cu nr. 704999/26.08.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 2299 din 16.10.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier Diana-Mădălina Șoș

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

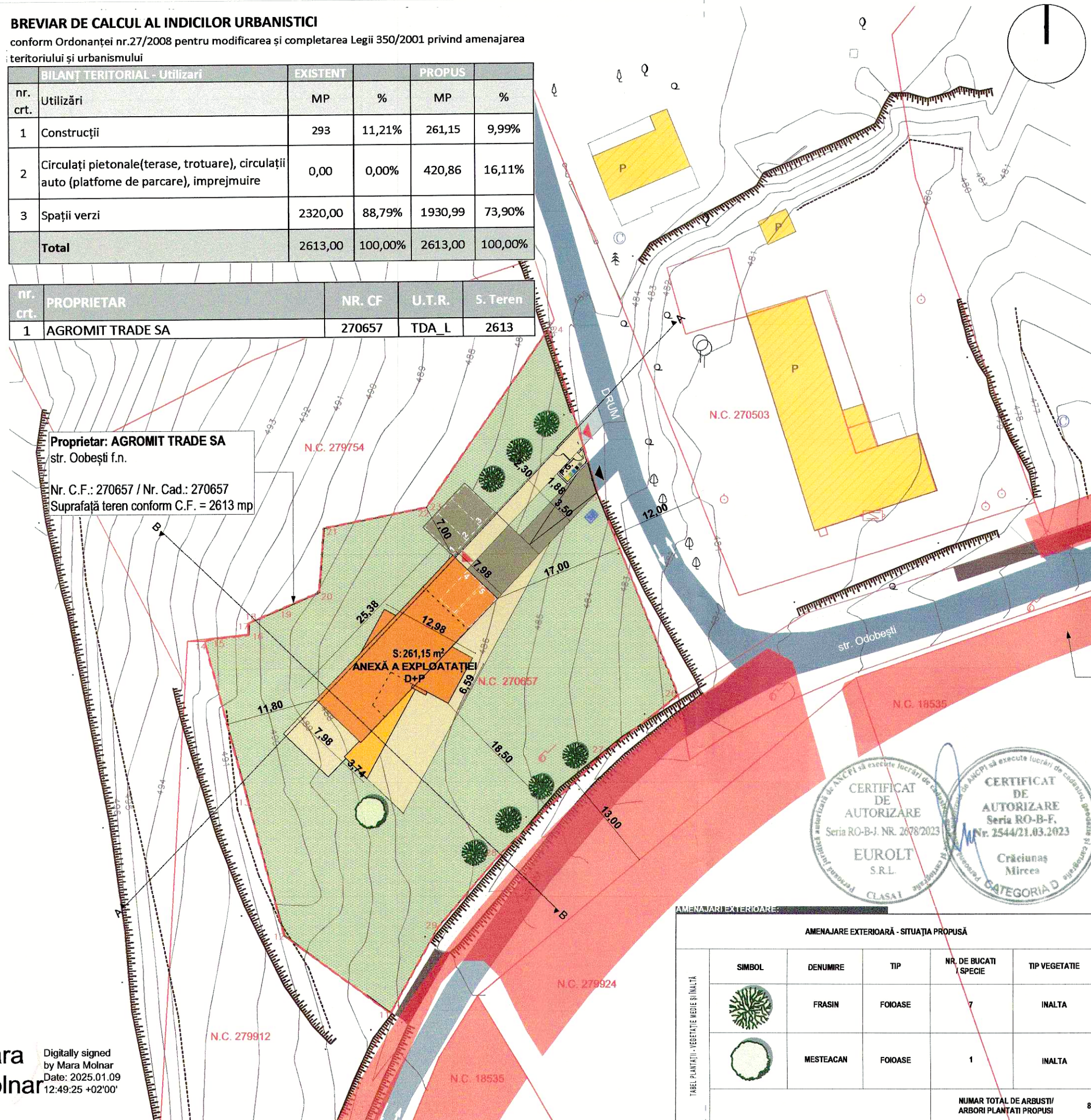
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

conform Ordonanței nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

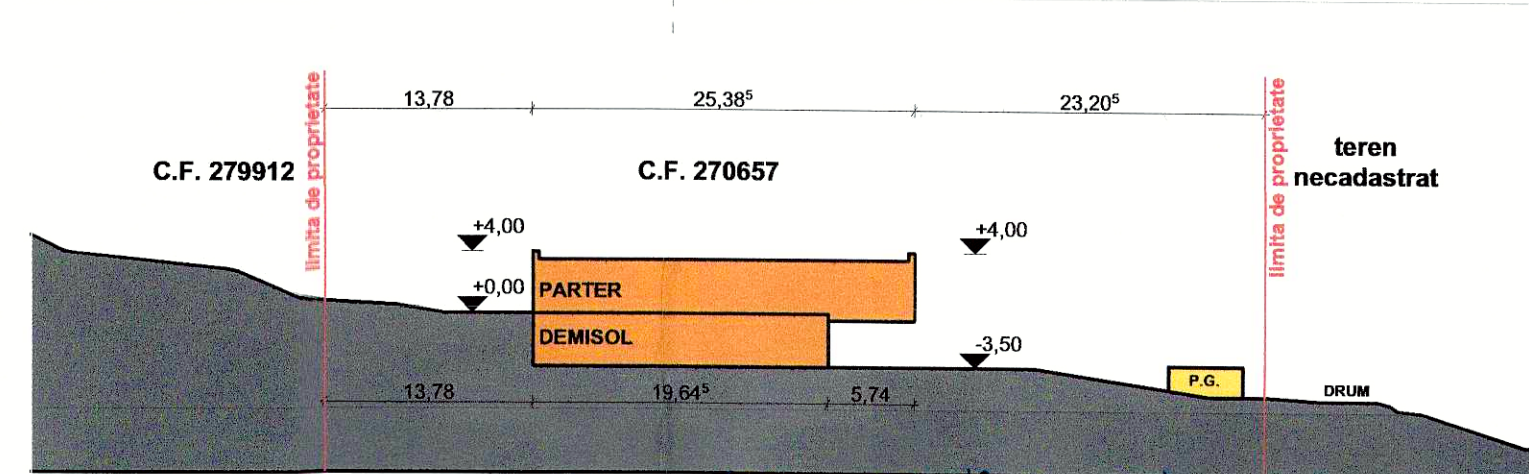
	BILANT TERITORIAL - Utilizari	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Construcții	293	11,21%	261,15	9,99%
2	Circulații pietonale(terase, trotuare), circulații auto (platforme de parcare), imprejurime	0,00	0,00%	420,86	16,11%
3	Spații verzi	2320,00	88,79%	1930,99	73,90%
	Total	2613,00	100,00%	2613,00	100,00%

nr. crt.	PROPRIETAR	NR. CF	U.T.R.	S. Teren
1	AGROMIT TRADE SA	270657	TDA_L	2613

Nr. C.F.: 270657 / Nr. Cad.: 270657
Suprafață teren conform C.F. = 2613 mp



INVENTAR DE COORDONATE			
N.C. 270657			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	590280.667	392271.471	
11	590280.633	392271.452	0.04
12	590290.567	392257.803	16.88
13	590308.293	392252.972	18.37
14	590328.230	392247.539	20.66
15	590328.521	392248.372	0.88
16	590329.032	392253.145	4.80
17	590330.561	392253.156	1.53
18	590330.567	392253.156	0.01
19	590332.423	392257.497	4.72
20	590334.435	392262.203	5.12
21	590342.665	392262.823	8.25
22	590345.235	392275.065	13.39
23	590345.240	392275.069	0.01
24	590367.872	392291.964	27.54
25	590346.556	392298.199	22.30
26	590321.183	392308.394	27.34
27	590313.745	392298.784	12.15
28	590300.711	392285.304	18.75
29	590291.539	392277.495	12.05
10	590280.667	392271.471	12.43



HCL nr. 664 din 20 noiembrie 2025

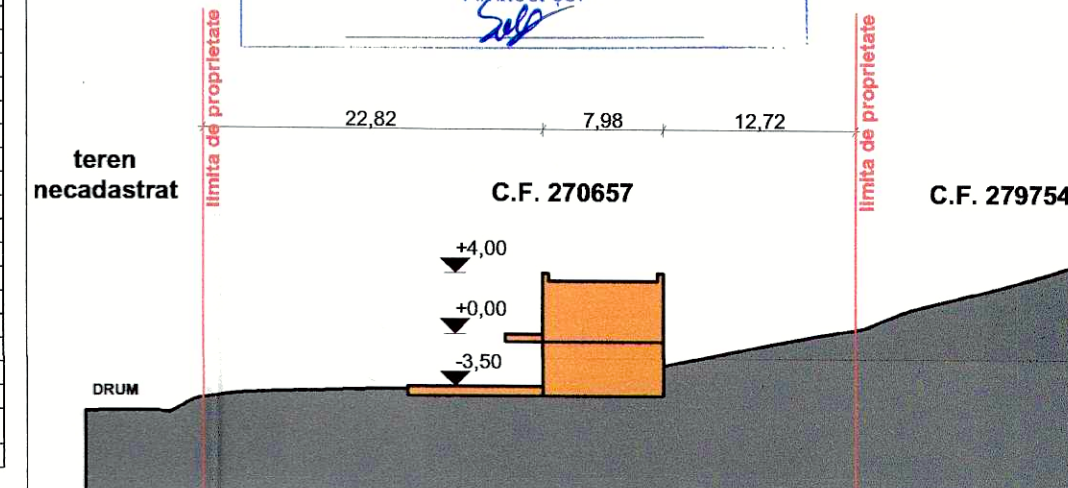
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect sef pentru PUD/PUZ

166 1100 1025

Architect se



Lărgirea profilului stradal prevăzută în P.U.G. la strada Odobești nu se suprapune cu parcela studiată.

	Cadastru		Acces pietonal pe parcelă
	Limită de proprietate		Acces auto pe parcelă
	Teren liber neamenajat		Locuri de parcare propuse
	Suprafață construită (D+P)		Margine drum
	Largire prevazuta P.U.G.		Pod
	Circulație auto privată		Taluz
	Circulație pietonală privată		Baza taluz
	Circulație auto publică		Ax sant
	Circulație pietonală publică		Punct stație
	Terasă acoperită		Stalp electric beton
			Camin vizitare canalizare
			Bransament electric

UTR TDA_L		
S TEREN	2613	mp
POT (conf. PUG) max	10%	
CUT max	0,20	
S construita maxima	261,30	mp
S desfasurata maxima de calcul al CUT-ului	522,60	mp

SITUAȚIE EXISTENTĂ		
5 teren, conf.C.F. nr. 270657	2613	mp
Suprafața construită existentă	293	mp
Suprafața construită desfășurată existentă	564	mp
Regim de înălțime existent	P+1	
POT existent	11%	
CUT existent	0.22	

INDICI URBANISTICI PROPUȘI		
S teren	2613	mp
S construita propusa	261,15	mp
S desfasurata propusa (pentru calcul CUT)	427,70	mp
Regim de inaltime propus	D+P	
POT propus	9,99%	
CUT propus	0.16	

Nr. locuri de parcare propuse	5
-------------------------------	---

TRANS FORM

Str. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trf.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Ina Crișan
arh. Raul Date

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

AGROMIT TRADE S.A.

ADRESA / ADDRESS:
str. Daliei 4 ap. 2 CLUJ-NAPOCA CLUJ
400394 ROMANIA

PROJECT /PROJECT:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE
TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE
DESFĂȘNARE CORP C1 ȘI CORP C2,
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU ȘI ELABORARE
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTĂRII
LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE
ANEXĂ A EXPLOATAȚIEI,
ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDARE
LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU
APĂ ȘI ENERGIE ELECTRICĂ

ADRESA / ADDRESS:
str. Odobesti f.n. Cluj-Napoca Cluj
Romania

DENUMIRE/LAYOUT NAME:

PLAN DE REGLEMENTARI
URBANISTICE

Project nr. / Project no. : 1226/2024

Nr.project: 1226/2024

Faza/ Phase: P.U.D

paq: A.03

scara: 1:500

format: **A3**

data/ date: 16.09.2025

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.

This project is owned by TRANS FORM SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

Mara Molnar Digitally signed by Mara Molnar
Date: 2025.01.09 12:49:25 +02'00'

P.U.D. – Construire anexă a exploatației pomicole
str. Odobești, nr. 102 prov.
Nr. 748023/17.09.2025
(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)
- **Inițiator** : AGROMIT TRADE S.A. reprezentat prin DAN MITRE
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 533972/23.05.2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – Construire anexă a exploatației pomicole, str. Odobești, nr. 102 prov..**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2299/16.10.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 144/11.09.2025**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 533972/23.05.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 30.04.2025.

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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.monitorulej.ro din 9 aprilie 2025.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”

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 21.07.2025.

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

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la analiza documentației care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 21.07.2025 - ora 15:00.

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

Au fost notificați :

- S.C. Ferma Steluța S.R.L.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 21.07.2025 - ora 15:00 au participat din partea Primăriei: primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Raul Dateș.

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,

arh. Andreea Muresan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria