

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
construire imobil locuințe colective cu regim redus de înălțime, Calea Turzii nr. 111C

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire imobil locuințe colective cu regim redus de înălțime, Calea Turzii nr. 111C - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 844946/1/6.11.2025, conex cu nr. 734587/1/10.09.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 845056/433/6.11.2025, conex cu nr. 734622/433/10.09.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire imobil locuințe colective cu regim redus de înălțime, Calea Turzii nr. 111C, beneficiară: S.C. PROFIRENT IMOB S.R.L. pentru o suprafață de teren de 800 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 184 din 5.08.2024 și Avizul Arhitectului șef nr. 81 din 28.05.2025, 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 - Construire imobil locuințe colective cu regim redus de înălțime, Calea Turzii nr. 111C, beneficiară: S.C. PROFIRENT IMOB S.R.L., pentru parcela cu nr. cad. 352087, aflată în proprietate privată.

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

- **U.T.R. M3* - zonă mixtă cu regim de construire deschis**

- *funcțiunea predominantă:* locuire colectivă, cu maxim 3 apartamente (pentru parcelă fără front la artera principală de circulație și deschidere spre spațiul public, situată în interiorul zonei mixte de tip subcentral);

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* 3 niveluri supraterane, respectiv P+E+R. Suplimentar față de acestea este admis un subsol sau demisol, ce va fi destinat garajelor și/sau altor funcțiuni conexe, nu locuirii. H max. = 10 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 2.0 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare:* min. 5 m față de toate limitele de proprietate, cu respectarea H/2;

- *circulațiile și accesele:* accesul auto se realizează din Calea Turzii prin servitute de trecere auto și pietonală peste parcela de la vest, identificată cu nr. cad. 352086;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice,

telefonice, CATV etc). Punctul gospodăresc, de colectare selectivă a deșeurilor pe 5 fracții, va fi amenajat pe parcela în înțeles urban de pe Calea Turzii nr. 111C, în zona din fața clădirii existente, cu acces direct din Calea Turzii, și va fi dimensionat corespunzător pentru colectarea deșeurilor atât pentru imobilul existent cât și pentru cel propus, pe parcela cu nr. cad. 352087.

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

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U.03 - Plan 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 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. Aurorea Roșca

se bogart construct srl
Cluj - Napoca Romania

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj-Napoca
Tel : Fax : 0264-552 752, 0264-552 752, 0728 302614
www.bogartconstruct.ro; office@bogartconstruct.ro
J12/852/1999; RO 11953916; Banca: BCR Erste Cluj



designing the future

Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pe parcela reglementata, detinuta de beneficiari, cu suprafata de 800 mp, se propune respectarea regulamentului impus de UTR M3 si Ve, si anume:

Preponderent M3* – Zona imobil de locuinte colective cu regim redus de inaltime S=750.50 mp
POTmax=40%
CUTmax=2.0

Partial Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic S=49.50 mp
POTmax=1%
CUTmax=0.01

Pentru suprafata incadrata in Ve, nu se modifica RLU aferent Ve conform PUG in vigoare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

U.T.R. M3* – Zona imobil de locuinte colective cu regim redus de inaltime

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona studiata este ocupata de un imobil mixt la vest (demisol cu parcuri, parter cu spatii ce acces public – spatii pentru birouri si locuire colectiva la celelalte niveluri), in scris pe parcela cu nr. cad. 352086 incadrata total in UTR. M3, si de un teren liber de constructii, cu nr. cad. 352087 (terenul reglementat), incadrat preponderent in UTR. M3 si partial UTR Ve. Terenul identificat cu CF 352086 are front la Calea Turzii, teren pe care exista servitute de trecere auto si pietonala in favoarea terenului reglementat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Locuire colectiva (maxim 3 apartamente)

2. Utilizări interzise

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall.

Comert si alimentatie publica practicate in vitrine/ferestre.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelor.

Locuire de tip individual

Constructii provizorii de orice natura.

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

3. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibilă parcela care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă sau egală de 800 mp;
- să aibă servitute de trecere auto și pietonal peste parcela cu deschidere la Calea Turzii, cad. 352086

4. Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare

Se stabilește alinierea construcțiilor astfel:

- Minim 5.00 m – Retrageră față de toate limitele de proprietate, cu respectarea H/2;

5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

6. Circulații și accese

Parcela dispune de servitute de trecere auto și pietonală peste parcela de la vest, cad. 352086.

7. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG. Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, la sol sau în clădire.

8. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime: se admit 3 niveluri supraterane (P+E+R), suplimentar față de acestea este admis un subsol sau demisol, ca va fi destinat garajelor și/sau altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 10.00 m pentru respectarea H/2 față de limitele de proprietate.

9. Aspectul exterior al clădirilor

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 pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperisuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

10. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

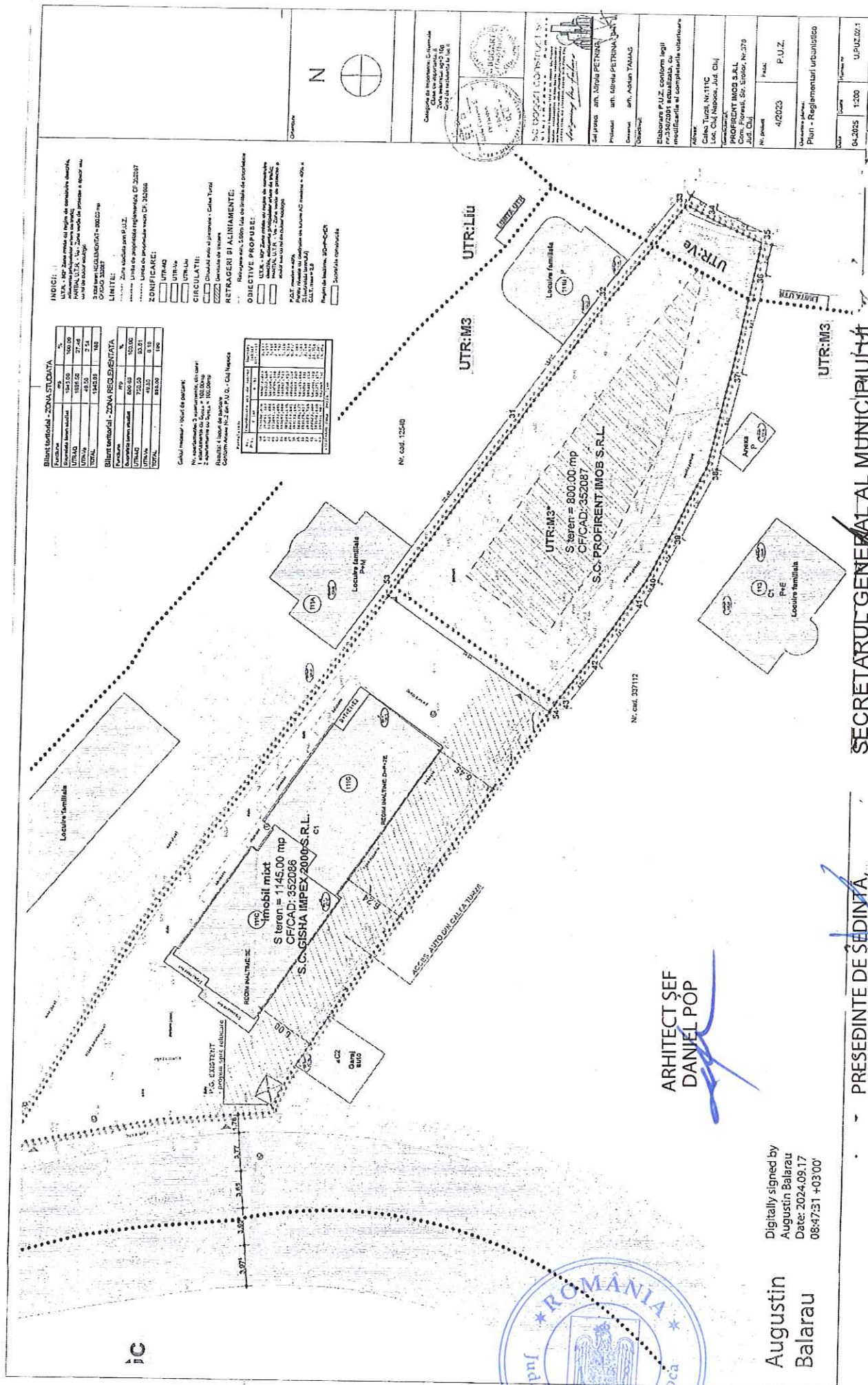
Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Punctul gospodăresc se va amenaja pe parcela cu nr. cad. 352086, în zona din față a clădirii existente, cu acces direct din Calea Turzii. PG-ul se va dimensiona pentru colectarea deșeurilor atât pentru imobilul propus, cât și pentru cel existent pe parcela pe care se va realiza.

11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața acesteia. Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibrizi ale acestora (Artar Acer platanoides Crimson King, Tei Tilia cordata Greenspire, Ulm Ulmus hollandica Wredei sau Platanus x hybrida). Se vor evita speciile de arbori care pot să producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 670/2025
CUPRINDE UN NUMĂR DE 3 PAGINI



SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 670/2025 CONȚINE 1 PAGINĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. PROFIRENT IMOB S.R.L. cu sediul în comuna Florești județul Cluj, str. Eroilor, nr. 378, înregistrată la nr. 487896/433/2024 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 28.06.2024, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 184 din 28.08.2024

P.U.Z. - construire imobil de locuințe colective cu regim redus de înălțime, Calea Turzii nr. 111C generat de imobilul cu nr. cad. 352087 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 M3 și parțial UTR Ve fiind delimitat de limite cadastrale de pe frontul estic al Căii Turzii și în vecinătatea zonei de locuințe UTR Liu. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (parcela cu nr. cad. 352087) și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile 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. M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, parțial în U.T.R. Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

2.2 *propus*: se propune construirea unui imobil de locuințe colective (cu 3 unități locative), dispus pe parcela identificată prin nr. cad. 352087, rezultată din divizarea în adâncime a parcelei de pe Calea Turzii nr. 111C. Se menține încadrarea urbanistică pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

Având în vedere caracteristicile amplasamentului și fondul construit existent de pe parcelele învecinate (de la nr.113 și nr. 111A și 111B) , regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterrane (P+E+R). Suplimentar față de acestea este admis un subsol sau demisol, ce va fi destinat garajelor și/sau altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona mixtă: P.O.T. maxim = 40% C.U.T. maxim = 2,0;
- zona verde: P.O.T. maxim= 1%, C.U.T. maxim= 0,01;

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

- accesul auto se realizează din Calea Turzii, peste imobilul cu nr. cad. 352086;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- zona este echipată edilitar complet; Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;

5. Capacitățile de transport admise

- prin PUZ nu se propun circulații noi, accesul la amplasament se realizează din Calea Turzii, prin drept de trecere peste imobilul cu nr. cad. 352086;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2976 din 28.12.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial – volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reamblare topografică);

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. 2976 din 28.12.2023. 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.

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

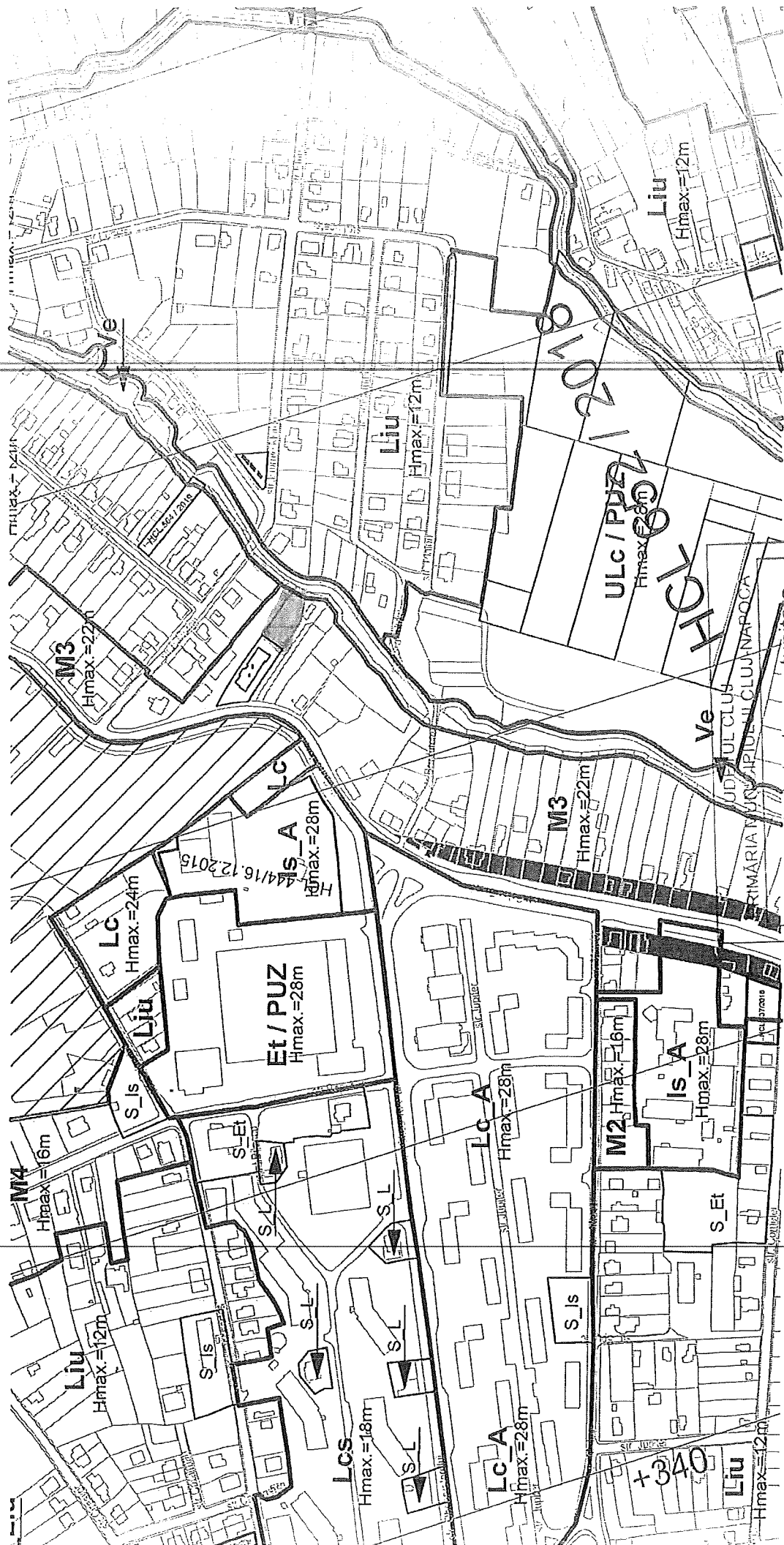
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din

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



Anexă la Aviz de oportunitate

Nr. 184 din 5.08.2024

Arhitect șef

DATA DE REGENDARE

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. PROFIRENT IMOB S.R.L.** cu sediul în localitatea Florești, str. Eroilor, nr. 378, înregistrată sub nr. 366079 din 4.03.2025. 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. ... 81 ... din ... 28.05.2025 ...

pentru

P.U.Z.- construire imobil de locuințe colective cu regim redus de înălțime, Calea Turzii nr. 111C generat de imobilele cu nr. cad. 352087.

Inițiator: S.C. PROFIRENT IMOB S.R.L.

Proiectant: S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mirela-Cornelia Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat este imobilul cu nr. cad. 352087, în suprafață de 800mp, din vecinătatea estică a Căii Turzii, delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente, cuprinse în UTR M3 și parțial UTR Ve.

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

Terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. M3, și parțial în U.T.R. Ve.

-U.T.R. M3 -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.

-înălțimea maximă admisă: pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.

-indici urbanistici : POT maxim = 40% ,CUT maxim = 2,0 (pentru parcele comune);

-retragere față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

- retragerea față de limitele laterale și posterioară

Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare

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

economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

- UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă*: spații verzi - plantații înalte medii și joase;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indici urbanistici*: P.O.T max.= 1%, C.U.T max= 0,01;

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

- U.T.R. M3* - zonă mixtă cu regim de construire deschis

- *funcțiune predominantă*: locuire colectivă, cu maxim 3 apartamente (pentru parcelă fără front la artera principală de circulație și deschidere spre spațiul public, situată în interiorul zonei mixte de tip subcentral);
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: 3 niveluri supraterane, respectiv P+E+R. Suplimentar față de acestea este admis un subsol sau demisol, ce va fi destinat garajelor și/sau altor funcțiuni conexe, nu locuirii.
H max. = 10 m, ;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 40 %, C.U.T maxim = 2.0 ADC/mp,
- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: min. 5 m față de toate limitele de proprietate, cu respectarea H/2;
- *circulații și accese*: accesul auto se realizează din Calea Turzii prin servitute de trecere auto și pietonală peste parcela de la vest, identificată cu nr. cad. 352086;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile 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). Punctul gospodăresc, de colectare selectivă a deșeurilor pe 5 fracții, va fi amenajat pe parcela în înțeles urban de pe Calea Turzii nr. 111C, în zona din fața clădirii existente, cu acces direct din Calea Turzii, și va fi dimensionat corespunzător pentru colectarea deșeurilor atât pentru imobilul existent cât și pentru cel propus, pe parcela cu nr. cad. 352087.

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.05.2025 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.

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

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. 2976 din 28.12.2023. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 184 din 5.08.2024.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

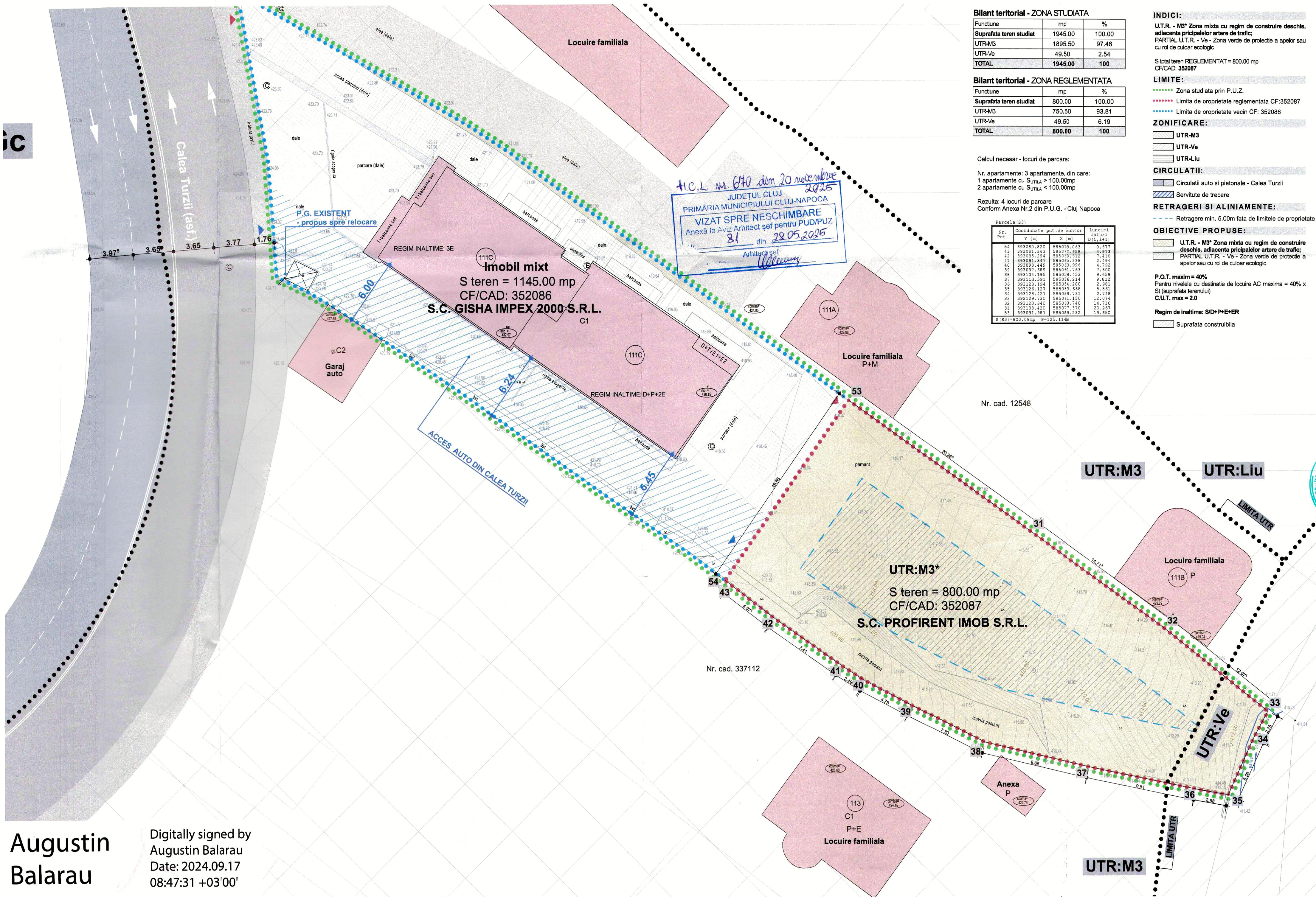
Red., 3 ex., arh. Carmen Emilia Coțofan



Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

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

ic



Bilant teritorial - ZONA STUDIATA		
Funcțiune	mp	%
Suprafata teren studiat	1945.00	100.00
UTR-M3	1895.50	97.46
UTR-Ve	49.50	2.54
TOTAL	1945.00	100

Bilant teritorial - ZONA REGLEMENTATA		
Funcțiune	mp	%
Suprafata teren studiat	800.00	100.00
UTR-M3	750.50	93.81
UTR-Ve	49.50	6.19
TOTAL	800.00	100

Calcul necesar - locuri de parcare:

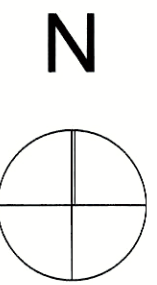
Nr. apartamente: 3 apartamente, din care:
1 apartamente cu S_{utila} > 100.00mp
2 apartamente cu S_{utila} < 100.00mp

Rezulta: 4 locuri de parcare
Conform Anexa Nr.2 din P.U.G. - Cluj Napoca

Parcela (S3)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		lungimi laturii D (1:1=1)
	Y [m]	X [m]	
54	393080.820	585073.063	0.677
43	393081.363	585072.658	4.973
42	393085.294	585069.722	7.410
41	393091.347	585065.338	2.494
40	393093.449	585063.396	4.792
39	393097.689	585061.763	7.300
38	393104.195	585058.453	9.659
37	393113.591	585056.214	9.812
36	393123.194	585054.200	2.981
35	393126.127	585053.668	2.561
34	393128.427	585058.791	2.748
33	393129.730	585061.150	12.074
32	393120.340	585058.740	14.716
31	393108.420	585077.370	20.267
53	393091.987	585059.232	19.650
S(S3)=800.00mp P=125.114m			

- INDICI:**
- UTR - M3* Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta pricipalelor artere de trafic;
 - PARTIAL UTR - Ve - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- S total teren REGLEMENTAT = 800.00 mp
CF/CAD: 352087
- LIMITE:**
- Zona studiata prin P.U.Z.
 - Limita de proprietate reglementata CF:352087
 - Limita de proprietate vecin CF: 352086
- ZONIFICARE:**
- UTR-M3
 - UTR-Ve
 - UTR-Liu
- CIRCULATII:**
- Circulatii auto si pietonale - Calea Turzii
 - Servitute de trecere
- RETRAGERI SI ALINIAMENTE:**
- Retragere min. 5.00m fata de limitele de proprietate
- OBIECTIVE PROPUSE:**
- UTR - M3* Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta pricipalelor artere de trafic;
 - PARTIAL UTR - Ve - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- P.O.T. max= 40%
Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima = 40% x St (suprafata terenului)
C.U.T. max = 2.0
- Regim de inaltime: S/D+P+E+ER
- Suprafata construibila

Orientare



Categorie de importanta: C-Normala
Clasa de importanta: II
Zona seismica: ag=0.10g
Grad de rezistenta la foc II



sc bogart construct srl
Cluj Napoca Romania
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 35, 40099, Cluj-Napoca
Tel/Fax: +40264582745, +4 0264 582752, +40264302814
www.bogartconstruct.ro eMail: office@bogartconstruct.ro
212.08211989, RO 11653816, Banea 3078 Bane Cluj

Sef proiect arh. Mirela PETRINA
Proiectat arh. Mirela PETRINA
Desenat arh. Adrian TAMAS
Obiectivul:

Elaborare P.U.Z. conform legii nr.350/2001 actualizata, cu modificarile si completarile ulterioare

Adresa:
Calea Turzii, Nr.111C
Loc. Cluj Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar/ai:
PROFIRENT IMOB S.R.L.
Com. Floresti, Str. Eroilor, Nr.378
Jud. Cluj

Nr. proiect Faza:
4/2023 P.U.Z.

Denumire plansa:
Plan - Reglementari urbanistice

Data Scara Plansa nr.
04.2025 1:200 U.PUZ.02.1

Augustin Balarau
Digitally signed by Augustin Balarau
Date: 2024.09.17 08:47:31 +03'00'

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. PROFIRENT IMOB S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 366079/433/4.03.2025.

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 P.U.Z. –Construire imobil de locuințe colective cu regim redus de înălțime, Calea Turzii, nr. 111C

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

- **Certificat de urbanism nr. 2976/28.12.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 184/5.08.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 81/28.05.2025**

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.Z. nr. 366079/433/4.03.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 30.05.2024, 31.03.2025 .

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 4 martie 2025.

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”

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 : 21.05.2025.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței 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 : 21.05.2025 - ora 10:30.

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 analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 21.05.2025 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Tamaș.

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**

