

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z - Instituire subzonă de servicii de interes public, în zonă de activități economice cu caracter comercial, Calea Turzii nr. 247

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z - Instituire subzonă de servicii de interes public, în zonă de activități economice cu caracter comercial, Calea Turzii nr. 247 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 844962/1/6.11.2025, conex cu nr. 743921/1/16.09.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 845047/433/6.11.2025, conex cu nr. 744210/433/16.09.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z - Instituire subzonă de servicii de interes public, în zonă de activități economice cu caracter comercial, Calea Turzii nr. 247, beneficiară: EPMC CONSULTING SRL;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 299 din 18.12.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 96 din 7.07.2025, 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 P.U.Z - Instituire subzonă de servicii de interes public, în zonă de activități economice cu caracter comercial, Calea Turzii nr. 247, beneficiari: EPMC CONSULTING SRL, pe parcele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 267799.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 267799, în vederea instituirii unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de activități economice de tip comercial.

U.T.R. S_Is* – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de sănătate și asistență socială, administrative;

- *regimul de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: 6 niveluri suprateerane, Hcornișă = max. 18 m,

(S)+P+4E+R/M;

- *indicii urbanistici*:

- pentru cădiri noi: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 1,2;

- pentru clădirile existente, care nu se încadrează în indicatorii maximi admiși, se admit numai intervenții care nu conduc la amplificarea acestora (refațadizare, modificări interioare, conversie funcțională etc.);

- *amplasarea față de aliniament*: minim 10 m;

- *retragerea față de limitele laterale*:

În situația în care pe parcelele învecinate nu există calcane, clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În situația existenței unui calcan vecin, clădirile vor fi alipite de acesta și vor păstra o distanță minimă față de limita laterală opusă de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Pentru clădirile existente, a căror amplasare nu se încadrează în prevederile mai sus

menționate, se admit numai intervenții care nu conduc la amplificarea acestora (refașadizare, modificări interioare, conversie funcțională etc.);

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul (parcarea reglementată e una de colț);

- *circulațiile și accesele*: din Calea Turzii și str. Mihai Românul;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare organizate la sol sau în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent PUG. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

La faza DTAC, se va prevedea un punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe cinci fracții, dimensionat corespunzător, astfel încât acesta să nu constituie prin funcționarea lui riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze disconfort, prevăzut cu rigolă de scurgere.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1 și Planșa U.03 – *Reglementări urbanistice – zonificare* 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. Aurora Roșca





S.C. IMAGE ART S.R.L.

Str. Măceșului, Nr. 2, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
E-mail: imageartcluj@yahoo.com
Tel: 0746.204.168

REGULAMENTUL LOCAL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente – Is_A*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrative, etc., cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educational, de cercetare, etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Subzone:

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se propune schimbarea destinației imobilului cu nr. cad. 267799, în vederea instituirii unei subzone de servicii de interes public (funcțiuni de sănătate, servicii profesionale medicale). Pe parcelă există fond construit, o clădire de birouri S+D+P+2E+R (nr. cad. 267799-C1), propusă pentru conversie funcțională din clădire de birouri în clădire de cabinete medicale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.



Clădiri de cazare – (semi)hoteljere, de apartamente, cămine, internate – ale Instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. 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 structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se conservă aliniamentul construcției existente pe parcelă.

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

Se conservă retragerile laterale și posterioare ale construcției existente pe parcelă.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

Se va conserva nealterat fondul construit existent pe parcelă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se mențin accesele auto existente pe parcelă din Calea Turzii și din Strada Mihai Românul.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Pentru accesul auto existent din Calea Turzii, staționarea autovehiculelor se va realiza în parcare amenajată în exteriorul construcției ce va cuprinde două locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități și două locuri de parcare pentru mama și copilul.

Pentru accesul auto existent din Strada Mihai Românul, staționarea autovehiculelor se va realiza în parcare amenajată în subsolul construcției existente ce va cuprinde 20 locuri de parcare pentru autovehicule și 28 locuri de parcare pentru biciclete.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se va menține nealterat regimul de înălțime al construcției existente pe parcelă de S+D+P+2E+R.

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.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tămplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăsată să se patineze de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din PUG Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493 din 22.12.2014.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

Construcția existentă este racordată la toate rețelele edilitare publice.

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei existente, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

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

Pe parcela existentă nu există arbori maturi plantați. Se vor menține arbuștii existenți.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate 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 2,2 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 opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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%

Pentru clădirile existente, care nu se încadrează în indicatorii maximi admiși, se admit numai intervenții care nu conduc la amplificarea acestora (refațadizare, modificări interioare, conversii funcționale etc).

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

C.U.T. maxim = 1.2

Pentru clădirile existente, care nu se încadrează în indicatorii maximi admiși, se admit numai intervenții care nu conduc la amplificarea acestora (refațadizare, modificări interioare, conversii funcționale etc).

Data:
Mai 2025

ARHITECT ȘEF,
Daniel Pop

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

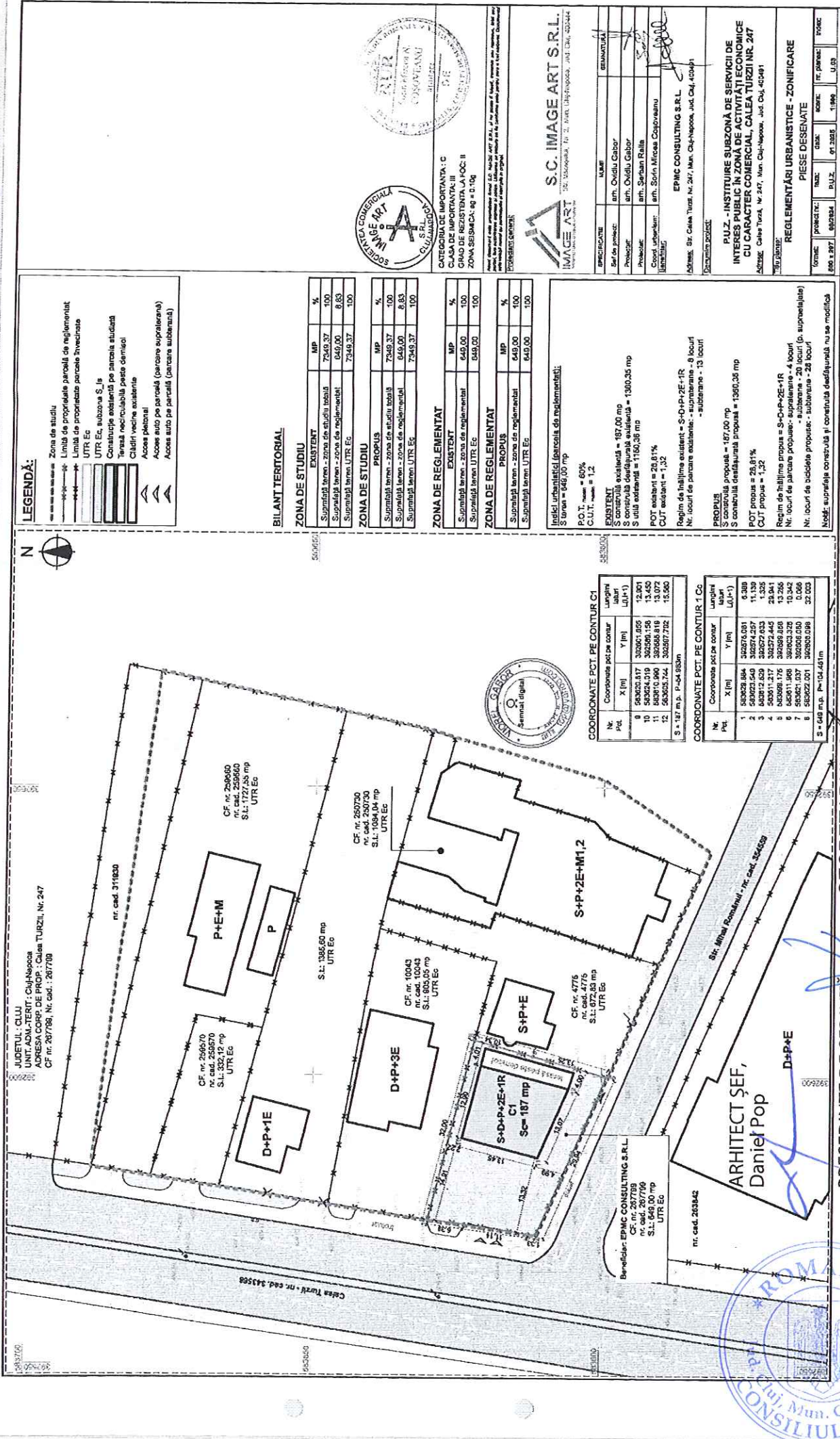
ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 671/2025
CONȚINE UN NUMĂR DE 5 PAGINI

Întocmit,
arh. Șerban Raita

Verificat,
Dr. arh.: Gabor Ovidiu

Coordonator urbanism,
arh. Sorin Mircea Coșoveanu





LEGENDĂ:

- Zona de studiu
- Limita de proprietate parțială de reglementat
- Unități de proprietate parțială de reglementat
- UTR Eg
- UTR Ee, subzona S, Ia
- Construcție existentă pe parcela studiată
- Terasă necirculabilă peste denivel
- Clădiri vecine existente
- Acces extern
- Acces auto pe parcelă (parcare supraetajată)
- Acces auto pe parcelă (parcare subterană)

BILANT TERITORIAL

ZONA DE STUDIU		EXISTENT		PROPOUS	
Suprafață teren - zona de studiu totală	MP	Suprafață teren - zona de studiu totală	MP	Suprafață teren - zona de studiu totală	MP
7349.37	100	7349.37	100	7349.37	100
Suprafață teren - zona de reglementat	%	Suprafață teren - zona de reglementat	%	Suprafață teren - zona de reglementat	%
649.00	8.83	649.00	8.83	649.00	8.83
Suprafață teren UTR Eg	%	Suprafață teren UTR Eg	%	Suprafață teren UTR Eg	%
7349.37	100	7349.37	100	7349.37	100

ZONA DE REZIDENȚĂ

EXISTENT		PROPOUS	
Suprafață teren - zona de reglementat	MP	Suprafață teren - zona de reglementat	MP
649.00	100	649.00	100
Suprafață teren UTR Eg	%	Suprafață teren UTR Eg	%
649.00	100	649.00	100

ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

EXISTENT		PROPOUS	
Suprafață teren - zona de reglementat	MP	Suprafață teren - zona de reglementat	MP
649.00	100	649.00	100
Suprafață teren UTR Eg	%	Suprafață teren UTR Eg	%
649.00	100	649.00	100

Indici urbanistici (parcurs de reglementat):

S. ura = 649.00 mp

P.O.T. = 60%

C.U.T. = 1.2

EXISTENT

S. conștientă existentă = 187.00 mp

S. conștientă de dezvoltare existentă = 1300.35 mp

S. utilă existentă = 1150.38 mp

POT existent = 23.81%

CUT existent = 1.32

Regim de înălțime existent = S-D+P+2E+1R

Nr. locuri de parcare existente - subterană - 8 locuri

- subterană - 13 locuri

PROPOUS

S. conștientă propusă = 187.00 mp

S. conștientă de dezvoltare propusă = 1300.35 mp

POT propus = 23.81%

CUT propus = 1.32

Regim de înălțime propus = S-D+P+2E+1R

Nr. locuri de parcare propuse - subterană - 4 locuri

- subterană - 20 locuri

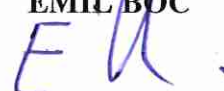
Nr. locuri de circulație propuse - subterană - 28 locuri

Mod: suprafața construită și construită desfășurată nu se modifică

COORDONATE PCT. PE CONTUR C1			
Nr.	Coordonate pct pe contur	Coordonate pct pe contur	Coordonate pct pe contur
Pct.	X (m)	Y (m)	U (m)
0	593025.817	303061.855	13.801
1	593025.817	303061.855	13.801
2	593025.817	303061.855	13.801
3	593025.817	303061.855	13.801
4	593025.817	303061.855	13.801
5	593025.817	303061.855	13.801
6	593025.817	303061.855	13.801
7	593025.817	303061.855	13.801
8	593025.817	303061.855	13.801
9	593025.817	303061.855	13.801
10	593025.817	303061.855	13.801
11	593025.817	303061.855	13.801
12	593025.817	303061.855	13.801
13	593025.817	303061.855	13.801
14	593025.817	303061.855	13.801
15	593025.817	303061.855	13.801
16	593025.817	303061.855	13.801
17	593025.817	303061.855	13.801
18	593025.817	303061.855	13.801
19	593025.817	303061.855	13.801
20	593025.817	303061.855	13.801
21	593025.817	303061.855	13.801
22	593025.817	303061.855	13.801
23	593025.817	303061.855	13.801
24	593025.817	303061.855	13.801
25	593025.817	303061.855	13.801
26	593025.817	303061.855	13.801
27	593025.817	303061.855	13.801
28	593025.817	303061.855	13.801
29	593025.817	303061.855	13.801
30	593025.817	303061.855	13.801
31	593025.817	303061.855	13.801
32	593025.817	303061.855	13.801
33	593025.817	303061.855	13.801
34	593025.817	303061.855	13.801
35	593025.817	303061.855	13.801
36	593025.817	303061.855	13.801
37	593025.817	303061.855	13.801
38	593025.817	303061.855	13.801
39	593025.817	303061.855	13.801
40	593025.817	303061.855	13.801
41	593025.817	303061.855	13.801
42	593025.817	303061.855	13.801
43	593025.817	303061.855	13.801
44	593025.817	303061.855	13.801
45	593025.817	303061.855	13.801
46	593025.817	303061.855	13.801
47	593025.817	303061.855	13.801
48	593025.817	303061.855	13.801
49	593025.817	303061.855	13.801
50	593025.817	303061.855	13.801
51	593025.817	303061.855	13.801
52	593025.817	303061.855	13.801
53	593025.817	303061.855	13.801
54	593025.817	303061.855	13.801
55	593025.817	303061.855	13.801
56	593025.817	303061.855	13.801
57	593025.817	303061.855	13.801
58	593025.817	303061.855	13.801
59	593025.817	303061.855	13.801
60	593025.817	303061.855	13.801
61	593025.817	303061.855	13.801
62	593025.817	303061.855	13.801
63	593025.817	303061.855	13.801
64	593025.817	303061.855	13.801
65	593025.817	303061.855	13.801
66	593025.817	303061.855	13.801
67	593025.817	303061.855	13.801
68	593025.817	303061.855	13.801
69	593025.817	303061.855	13.801
70	593025.817	303061.855	13.801
71	593025.817	303061.855	13.801
72	593025.817	303061.855	13.801
73	593025.817	303061.855	13.801
74	593025.817	303061.855	13.801
75	593025.817	303061.855	13.801
76	593025.817	303061.855	13.801
77	593025.817	303061.855	13.801
78	593025.817	303061.855	13.801
79	593025.817	303061.855	13.801
80	593025.817	303061.855	13.801
81	593025.817	303061.855	13.801
82	593025.817	303061.855	13.801
83	593025.817	303061.855	13.801
84	593025.817	303061.855	13.801
85	593025.817	303061.855	13.801
86	593025.817	303061.855	13.801
87	593025.817	303061.855	13.801
88	593025.817	303061.855	13.801
89	593025.817	303061.855	13.801
90	593025.817	303061.855	13.801
91	593025.817	303061.855	13.801
92	593025.817	303061.855	13.801
93	593025.817	303061.855	13.801
94	593025.817	303061.855	13.801
95	593025.817	303061.855	13.801
96	593025.817	303061.855	13.801
97	593025.817	303061.855	13.801
98	593025.817	303061.855	13.801
99	593025.817	303061.855	13.801
100	593025.817	303061.855	13.801

COORDONATE PCT. PE CONTUR 1 C2			
Nr. Pct.	Coordonate pct pe contur X (m)	Y (m)	U (m)
1	593025.884	302676.081	6.308
2	593025.849	302674.257	11.130
3	593012.520	302672.633	1.325
4	593011.217	302572.445	29.041
5	593068.176	302689.858	13.265
6	593011.978	302681.376	10.342

Aprobat,
Primar
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **EPMC CONSULTING S.R.L** prin Moga Corina Gabriela cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 75, înregistrată la nr. 842617/433/2024 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 întrunită în ședința din data de 22.11.2024, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 299 din 18.12.2024

pentru elaborarea

P.U.Z – instituire subzonă de servicii de interes public în zonă de activități economice cu caracter comercial, Calea Turzii nr. 247

generat de imobil cu nr. cad. 267799, cu respectarea următoarelor condiții:

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

- conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este imobilul cu nr. cad. 267799, în suprafață de 586mp, situat la intersecția Căii Turzii cu strada Mihai Românul, delimitat de parcele cu fond construit în partea de nord și est. Zona de studiu cuprinde zona de activități economice de tip comercial din vecinătatea estică a Căii Turzii, astfel cum este marcată pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice zonificare aferentă PUG, delimitată de Calea Turzii în partea de vest, str. Mihai Românul în partea de sud, limită UTR UEc în partea de nord și vest.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. Ec -- Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;

Utilizări admise cu condiționări : Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc. - cu condiția amplasării acestora în zone de servire special instituite în acest scop, prin PUZ.

- *propus*: se propune schimbarea destinației imobilului cu nr. cad. 267799, în vederea instituirii unei subzone de servicii de interes public (funcțiuni de sănătate, servicii profesionale medicale). Pe parcelă există fond construit, o clădire de birouri S+D+P+2E+R (nr. cad. 267799-C1), propusă pentru conversie funcțională.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- *pentru cădiri noi* : POT max 60%, CUT max 1,2; (identic cu indicatorii admiși în zona economică)
- *pentru clădirile existente*, care nu se încadrează în indicatorii maximi admiși, se admit numai intervenții care nu conduc la amplificarea acestora (refașadizare, modificări interioare, conversie funcțională etc.);

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

- accesul la amplasament se realizează din Calea Turzii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;

- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.;

5. Capacitățile de transport admise:

- se menține accesul auto existent pe parcelă din Calea Turzii;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2331 din 22.10.2024;

- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză funcțională sectorială, reambulare 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.

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 Ordinul nr. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2331 din 22.10.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **EPMC CONSULTING SRL**, prin Moga Corina Gabriela, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr.75, înregistrată sub nr. 395387/433/2025 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 541752/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

96 AVIZ 7 07 2025
Nr. din

pentru

P.U.Z – instituire subzonă de servicii de interes public, în zonă de activități economice cu caracter comercial, Calea Turzii nr. 247

generat de imobilul cu: nr. cad. 267799

Inițiatori: EPMC CONSULTING SRL

Proiectant: SC IMAGE ART SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Sorin Mircea Coșoveanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 649mp, este o parcelă de colț cu front la Calea Turzii și str. Mihai Românul, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea estică și nordică. Zona de studiu cuprinde zona de activități economice de tip comercial din vecinătatea estică a Căii Turzii, astfel cum apare marcată pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice zonificare aferentă PUG, delimitată de Calea Turzii în partea de vest, str. Mihai Românul în partea de sud, limită UTR UEc în partea de nord și vest. Pe parcela ce face obiectul reglementării PUZ există fond construit - o clădire de birouri S+D+P+2E+R (nr. cad. 267799-C1), propusă pentru conversie funcțională.

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

UTR Ec - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

-*funcțiune predominantă*: 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".

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. 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 Romană;

-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60% ; C.U.T. Maxim = 1,2;

-*retragere 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.



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-retragere 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. 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.

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

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

Prin PUZ se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 267799, în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de activități economice de tip comercial.

U.T.R. S_Is* – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă:* funcțiuni de sănătate și asistență socială, administrative;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* 6 niveluri supraterane, Hcornișă = max. 18m, (S)+P+4E+R/M;
- *indicii urbanistici :*
 - pentru cădiri noi : P.O.T max 60%, C.U.T max 1,2;
 - pentru clădirile existente, care nu se încadrează în indicatorii maximi admiși, se admit numai intervenții care nu conduc la amplificarea acestora (refațadizare, modificări interioare, conversie funcțională etc.);
- *amplasarea față de aliniament:* minim 10m;
- *retragerea față de limitele laterale:*

În situația în care pe parcelele învecinate nu există calcane, clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanță minimă de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5m.

În situația existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta și vor păstra o distanță minimă față de limita laterală opusă de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5m.

Pentru clădirile existente, a căror amplasare nu se încadrează în prevederile mai sus menționate, se admit numai intervenții care nu conduc la amplificarea acestora (refațadizare, modificări interioare, conversie funcțională etc.);

- *retragerea față de limita posterioară:* nu e cazul (parcela reglementată e una de colț);
- *circulațiile și accesele:* din Calea Turzii și str. Mihai Românul;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare orgaizate la sol sau în spații specializate, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 395387/433/2025) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.05.2025. În urma sedinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 541752/433/2025, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

La faza DTAC, se va prevedea un punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe cinci fracții, dimensionat corespunzător, astfel încât acesta să nu constituie prin funcționarea lui riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze discomfort, prevăzut cu rigolă de scurgere.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2331 din 22.10.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

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

P.U.Z. - Instituire subzonă de servicii de interes public, în zonă de activități economice cu caracter comercial
str. Calea Turzii, nr. 247
Nr. 632626/433/16.07.2025
(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** : EPMC CONSULTING S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. IMAGE ART S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 395387/17.03.2025.

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. – Instituire subzonă de servicii de interes public, în zonă de activități economice cu caracter comercial, str. Calea Turzii, nr. 247.
Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 2331/22.10.2024**
- **Aviz de oportunitate nr. 299/18.12.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 96/7.07.2025**

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. nr. 395387/17.03.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 30.11.2024.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 19 februarie 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 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 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. Ovidiu Gabor.

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