

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, B-dul Muncii - sud

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare,
B-dul Muncii - sud - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 901151/1/25.11.2025, conex cu nr. 783894/1/6.10.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 901260/433/25.11.2025, conex cu nr. 783930/433/6.10.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, B-dul Muncii - sud, beneficiară: S.C. XONIX INDUSTRIES S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 4 din 3.01.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 302 din 20.12.2024, 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 – de urbanizare, B-dul Muncii - sud, beneficiară: S.C. XONIX INDUSTRIES S.R.L., pe teritoriu în suprafață de 1,9361 ha, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 350757 și nr. cad. 328637.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări specifice în vederea construirii, pentru imobilul cu nr. cad. 350757 și se reglementează ca circulație cu acces public imobilul cu nr. cad. 328637. Drumul existent (nr. cad. 358784, fost De 2787), propus ca circulație publică prin Masterplan bvd. Muncii, aprobat prin Hotărârea nr. 451/2022, este preluat ca circulație în P.U.Z.

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

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

- *funcțiunea predominantă:* structură funcțională dedicată activităților de mică producție și activități complementare-administrative, de depozitare, de transport, sociale – direct legate de funcția de bază, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros de dimensiune mică și medie, sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasi-industrial, comerciale, administrative, de depozitare;

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală nu va depăși 25 m, respectiv (1-2)S+P+4E+R;

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

- *amplasarea față de aliniament:* min. 6 m; în cazul parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

- *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 4,5 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* nu e cazul;

- *circulațiile, accesele:* autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces adecvate la drumurile publice. Prin P.U.Z. se reglementează ca circulație cu acces public imobilul cu nr. cad. 328637 (parcela 4) cu ampriză de 8,2 m, din care se realizează accesul pe amplasament;

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

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate publice. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se va dispune un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- **UTR – S_Va* - subzonă verde - scuar, grădină, parcuri cu acces public nelimitat**
- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, stație de autobuz acoperită;
- *înălțimea maximă admisă*: 4 m, P;
- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: min. 1 m;
- *circulațiile, accesele*: din Bulevardul Muncii;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. = 5%, C.U.T. = 0,1.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela 1.

1. Suprafața de teren (parcela 2) necesară asigurării circulațiilor propuse prin P.U.G. și Masterplan B-dul Muncii), aprobat prin Hotărârea nr. 451/2022, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.
2. Se va înscrie în CF nr. 328637 destinația de „drum”.
3. Suprafața de teren (parcela 3) necesară realizării subzonei verzi, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „alei și spații verzi”.

Anterior recepției construcțiilor:

1. Străzile/circulațiile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar (inclusiv iluminat stradal și rețea pluvială), vor fi amenajate (cu asigurarea razelor de viraj de 9m), asfaltate și realizată semnalizarea rutieră orizontală și verticală, în baza unui proiect autorizat.
2. Parcelele 2 și 3 vor fi transferate în domeniul public, anterior recepției construcțiilor de pe parcela 1 (cf. Planșei A-06 – proprietatea asupra terenurilor).
3. Pe parcela 1 vor fi plantați cel puțin 30 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, Planșa A-03 *Plan 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.

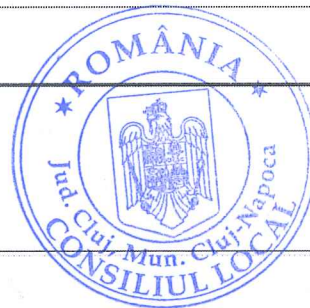
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea P.U.Z. instituire zona de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros, b-dul Muncii f.n., în vederea modificării zonei studiate din UTR UEmm în UTR Em*, cu subzona verde aferentă S_Va*.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

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

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-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 PUZ și RLU:

- Legea 50/1991- republicată și completată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

1.3. Domeniul de aplicare

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

2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

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 captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deseurile 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 apararea interesului public.

Zona nu prezintă factori de risc natural și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, îndiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul reglementat.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

3 Zonificare funcțională

3.1 Unități și subunități funcționale

Unitate Teritorială de Referință existentă pe zona reglementată:

ZONA 1: UTR UEmm (S= 19 361.00 mp)

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1.2

Sc existentă = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %

Scd existent = 0.00 mp; CUT existent = 0.00

Unitate Teritorială de Referință propusă pe zona reglementată:

- **UTR Em*** - Zona de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros
POT max = 60.00 %
CUT max = 1.20
- **Subzona S_Va*** – Subzona spații verzi cu acces public nelimitat
POT max = 5.00 %
CUT max = 0.10

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		19361.00	mp	(proponere de mobilitate)			
		Existent UEmm		Propus Em*		Propus S_Va*	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	19361.00	100.00	18401.55	100.00	959.45	100.00
	Parcela 1 nr. cad. 350757	16461.00	85.02	0.00	0.00	0.00	0.00
	Parcela 2 nr. cad. 328637	2900.00	14.98	0.00	0.00	0.00	0.00
2	S circulatii	0.00	0.00	8590.40	46.68	0.00	0.00
	auto	0.00	0.00	7518.73	40.90	0.00	0.00
	pietonale	0.00	0.00	1071.67	5.82	0.00	0.00
3	S construita	0.00	0.00	7128.00	38.74	0.00	0.00
4	S teren neamenajat	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	S spatii verzi pe sol natural	0.00	0.00	2683.15	14.58	959.45	100.00
6	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	3067.00		0.00		0.00	
7	S construita desfasurata	0.00		9202.00		0.00	
8	INDICI URBANISTICI	Existent UEmm		Propus Em*		Propus S_Va*	
	POT max	60.00		60.00		5.00	
	CUT max	1.20		1.20		0.10	
11	CARACTERISTICI TEHNICE						
	Regim inaltime max	(S)+P+1 / (1-3S)+P+4		(1-2S)+P+4+R		0.00	
	H maxim	10.00/28.00		25		0.00	
	Sd spatii administrative	0.00		2640.00		0.00	
	Sd spatii productie	0.00		6562.00		0.00	
12	BILANT PARCARI						
	NR TOTAL parcare auto propuse	0.00		60		0.00	
	parcare propuse la sol	0.00		58		0.00	
	parcare propuse la subsol	0.00		0		0.00	
	parcare pt persoane cu dizabilitati	0.00		2		0.00	
13	BILANT SPATII BICICLETE	0.00		50		0.00	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 1		UTR Em*	
		PROPUS Em	
		mp	%
1	S teren	12434.55	100.00
1.2	S constructii	7128.00	57.32
1.3	S circulatii auto si parcar	2448.93	19.70
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	2683.15	21.58
1.6	S circulatii pietonale	174.47	1.40
2	S construita desfasurata	9202.00	
3	POT propus	57.32	
4	CUT propus	0.74	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	P+1	
6	H maxim	9.00	
7	nr. parcar	60.00	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 2		Propus	
		mp	%
1	S teren	3067.00	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcar	2711.90	88.42
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	0.00	0.00
1.6	S circulatii pietonale	355.10	11.58
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT propus	0.00	
4	CUT propus	0.00	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	3067.00	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcar	-	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 3		UTR S_Va*	
		Propus S_Va*	
		mp	%
1	S teren	959.45	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcar	0.00	0.00
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	959.45	100.00
1.6	S circulatii pietonale	0.00	0.00
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT propus	0.00	
4	CUT propus	0.00	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcar	-	

BILANT TERITORIAL - PARCELA 4 nr. cad. 328637		PROPUS	
		mp	%
1	S teren	2900.00	100.00
1.2	S constructii	0.00	0.00
1.3	S circulatii auto si parcar	2357.90	81.31
1.4	S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00
1.5	S spatii verzi amenajate	0.00	0.00
1.6	S circulatii pietonale	542.10	18.69
2	S construita desfasurata	0.00	
3	POT propus	-	
4	CUT propus	-	
	S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public	-	
5	Regim inaltime	-	
6	H maxim	-	
7	nr. parcar	-	

[Handwritten signature]

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1. UTR Em *

Zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi-industrial, comert en gros

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. Unele spații sunt complet neutilizate.

A. CONDIȚIONARE PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest context a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 04 din 03.01.2024.

Prin avizul de oportunitate s-a impus studiul zonei UTR UEmm delimitate la nord de B-dul Muncii, la est de circulația publică reglementată prin PUG la profil III-B 18m, la sud și vest de proprietate privată. Reglementarea se va face etapizat.

B. RESTRIȚII PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se aplica restricțiile de construire conform PUG și Masterplan Bdul Muncii.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru strada nou propusă se va aplica profil transversal de min 8.20 m, 7 m carosabil și un trotuar de 1.2 m.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la PUG.

D. UTILIZĂRI ADUSE

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului, cu materiale de construcție etc:

(a) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază

(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

(c) comerț engros de dimensiune mică și medie

(d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.
Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
Garaje în clădiri provizorii.
Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
Construcții provizorii de orice natură.
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.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcele sunt construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
- (c) să aibă formă regulată

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m.

3. 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 4.5 m.

Retragera față de limita posterioară de proprietate – nu este cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI 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 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propune acces din drum existent perpendicular pe bdul Muncii, apoi prin intermediul unui drum nou propus de min 8.2 m cu acces public (realizat pe parcela 4) până la latura estică a parcelei.

În incintă se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă. 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 parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG 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 industriale.

Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supratere.

Mijloacele de transport al mărfurilor și autoturismele vor staționa exclusiv în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG Cluj Napoca.

12. CONȘTIINȚĂ DE ÎNCĂLZIRE, EDILITARE ȘI EXACUAREA DEȘURILOR

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 vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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. În funcție de activitatea și funcțiunea stabilită, în special dacă se adresează publicului, se poate ca împrejmuirile spre spațiul public să lipsească, însă zona destinată dotărilor tehnice, accesul angajaților cât și a zonelor de deservire a clădirilor să fie delimitate și împrejmuite. Nu se accepta zone ascunse sau nededicate publicului să nu fie împrejmuite.

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 (POT)

POT 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.

16. COEFICIENT MAXIM DE ÎNCĂLZIRE A TERENULUI (CUT)

CUT 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.

2. UTR Va* - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Subzona S Va* - spațiu verde cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

S_Va* – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

Nu e cazul.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRIȚII

Nu e cazul

C. RELEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) stație de autobuz acoperită.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCHELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Min 1m.

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

Min 1m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

Min 1m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor putea realiza din Bdul Muncii și/sau de pe traseul drumului conform masterplan Muncii.

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

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

4m, P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

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 va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

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

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

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

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

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

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Intocmit
arh. Anca Timis



Sef de proiect
arh. Claudiu Botea



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA



SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

Str. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24.186.1998
Unicredit Tiriac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000



beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 1:
S parcela 1 = 12.434,55 mp

UTR S, EN* ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII
DE TIP INDUSTRIAL SAU CVAȘINDUSTRIAL,
COMERT EN-GROS
POT conform PUZ=60%
CUT conform PUZ=12

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 3:
S parcela 3 = 950,45 mp

UTR S, V*- SPATII VERZI CU ACCES PUBLIC
NELIMITAT
POT conform PUZ= 5%
CUT conform PUZ= 0.1

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 2:
S parcela 2 = 3067,00 mp

NOTA: Terasa din zona reglementata propusă grup
administrativă în vederea cedării către Comunitate Publică

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

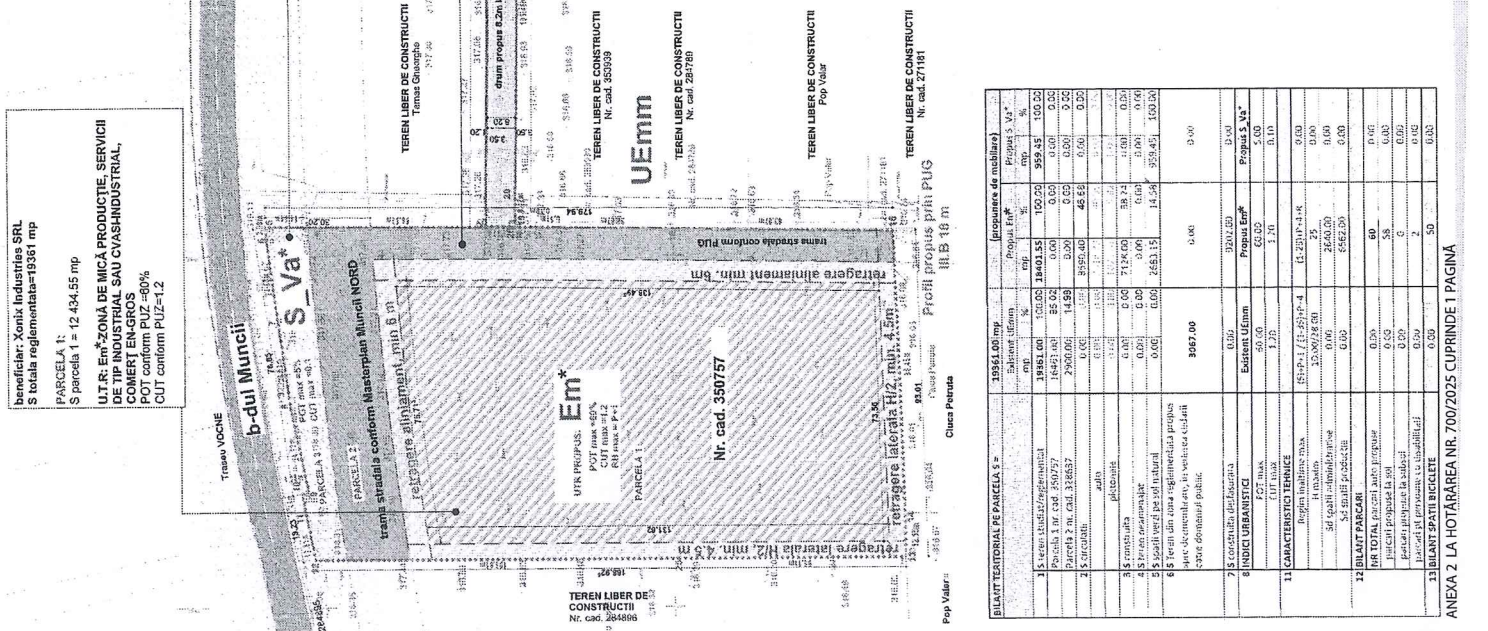
PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 4:
S parcela 4 = 2900 mp

C.P. nr. 328637
Nr. cad. 328637



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. XONIX INDUSTRIES S.R.L.**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 186, înregistrată sub nr. 756251/433/2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 302 din 20 12. 2024

pentru **P.U.Z. - de urbanizare, B-dul Muncii - sud**
generat de imobilele cu nr.cad. 350757 și nr. cad. 328637

Inițiator: **S.C. XONIX INDUSTRIES S.R.L.**

Proiectant: **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. : terenul reglementat prin PUZ, în suprafață de 1,9361 ha (nr. cad. 350757 și nr. cad. 328637) este amplasat în vecinătatea sudică a bvd. Muncii și a Centurii ocolitoare Cluj N-E (centură aflată în prelungirea spre est a bvd. Muncii) , accesul la amplasament realizându-se din centura ocolitoare printr-un drum existent (De 2787), propus ca circulație publică prin Masterplan bvd. Muncii aprobat prin H.C.L nr. 451/2022.

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

- **UTR UEmm – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii;**

funcțiune predominantă: Structură funcțională dedicată activităților economice - industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii etc, desfășurate de întreprinderi mici și mijlocii în clădiri modulare de tip hală, specifice;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Pentru clădirile curente - hale modulare - înălțimea la cornișă nu va depăși 10 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1. Pentru clădirile dedicate funcțiunilor complementare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+4. 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 Aeronautica Civila Romana;

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

-retragere față de aliniament: Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte;

-retragere față de limitele laterale și posterioare: Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de

proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

-*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;

-*circulații, 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. 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 parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

-*staționarea autovehiculelor*: Pentru staționarea autovehiculelor personalului / clienților (vizitatorilor) se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei / parcelei. E acceptabilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate. Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte / ansambluri. Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică. Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu Anexa 2 a prezentului regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

-*echipare tehnico-edilitară*: Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ. Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare incintă / parcelă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deșeurilor menajere, ca și a celor rezultate din activitatea specifică.

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

Prin PUZ se stabilesc reglementări specifice în vederea construirii pentru imobilul cu nr. cad. 350757 și se reglementează ca circulație cu acces public imobilul cu nr. cad. 328637. Drumul de exploatare existent (De 2787), propus ca circulație publică prin Masterplan bd. Muncii aprobat prin H.C.L nr. 451/2022, este preluat ca circulație în PUZ.

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

- *funcțiunea predominantă*: Structură funcțională dedicată activităților de mică producție și activități complementare-administrative, de depozitare, de transport, sociale – direct legate de funcția de bază, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros de dimensiune mică și medie, sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasi-industrial, comerciale, administrative, de depozitare;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21m, iar înălțimea totală nu va depăși 25m, respectiv (1-2)S+P+4E+R;

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

- *amplasarea față de aliniament* : min. 6 m; În cazul parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

- *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 jumătatea din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,5 m.

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul.

- *circulații, accese*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces adecvate la drumurile publice. Prin PUZ se reglementează ca circulație cu acces public imobilul cu nr. cad. 328637 (parcela 4) cu ampriză de 8,2m, din care se realizează accesul pe amplasament.

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

- *echipare tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va dispune un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;

- **UTR – S_Va* - subzonă verde - scuar, grădină, parcuri cu acces public nelimitat**

- *funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, stație de autobuz acoperită;

- *înălțimea maximă admisă*: 4m, P;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: min. 1m;

- *circulațiile, accesele*: din Bulevardul Muncii;

- *indici urbanistici*: P.O.T. = 5%, C.U.T. = 0,1;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.09.2024. și a verificării în ședința operativă din 23.10.2024 a completărilor depuse sub nr. 756251/433/2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela 1.

1. Suprafața de teren (parcela 2) necesară asigurării circulațiilor propuse prin PUG și Masterplan b-dul Muncii) aprobat prin H.C.L nr. 451/2022, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

2. Se va înscrie în CF nr. 328637 destinația de „drum”.

3. Suprafața de teren (parcela 3) necesară realizării subzonei verzi, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „alei și spații verzi”.

Anterior recepției construcțiilor:

1. Străzile/circulațiile propuse prin PUZ vor fi echipate edilitar (inclusiv iluminat stradal și rețea pluvială), vor fi amenajate (cu asigurarea razelor de viraj de 9m), asfaltate și realizată semnalizarea rutieră orizontală și verticală, în baza unui proiect autorizat.

2. Parcelele 2 și 3 vor fi transferate în domeniul public, anterior recepției construcțiilor de pe parcela 1 (cf. Planșei A-06 – proprietatea asupra terenurilor)

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. 2394 din 16.10.2023. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Șef Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S. C. XONIX INDUSTRIES S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca județul Cluj, str. Aurel Vlaicu, nr. 186, înregistrată la nr. 961256/433/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism din 2.08.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.4.....din3.01.2024

P.U.Z. - de urbanizare - B-dul Muncii sud

generat de imobilul cu nr. cad. 350757 și nr. cad. 328637 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este cum apare pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G. porțiunea de UTR UEmm delimitată de B-dul Muncii la nord, delimitată de Centura Ocolitoare Cluj N-E în partea de nord, circulație propusă prin PUG / masterplan bvd. Muncii aprobat prin H.C.L 451/2022, iar la est, vest și sud fiind delimitată de circulația publică reglementată prin PUG la profil tip III.B – 18 m. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

Prin P.U.Z de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. În etapa 1 se va reglementa un teritoriu de ~19.36 ha.

~ 1,9 ha

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat parțial în U.T.R. UEmm - Zonă de urbanizare, Zonă de activități economice dedicate întreprinderilor mici și mijlocii;

2.2 propus: zonă de micro-producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, cu subzona aferentă (subzonă verde);

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona de activități economice dedicate întreprinderilor mici și mijlocii:
P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 1,2 ADC/mp;
- subzona verde: P.O.T. maxim = 5%; C.U.T. maxim = 0,1.

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

– asigurarea circulațiilor propuse prin Masterplan bvd. Muncii aprobat prin H.C.L. nr. 451/2022;

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din B-dul Muncii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

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

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.
- *emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilatară) se va face ulterior modernizării (asfaltării, echipării edilitare) a străzii de acces până la amplasament.*

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2394 din 16.10.2023;
- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial - volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- *studiu de trafic*;
- proiectul va fi corelat cu MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente aprobat cu Hotărârea nr. 451 din 7 iunie 2022.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2394 din 16.10.2023. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 177 din 29.06.2020 în baza Certificatului de urbanism nr. 4713 din 7.11.2018.

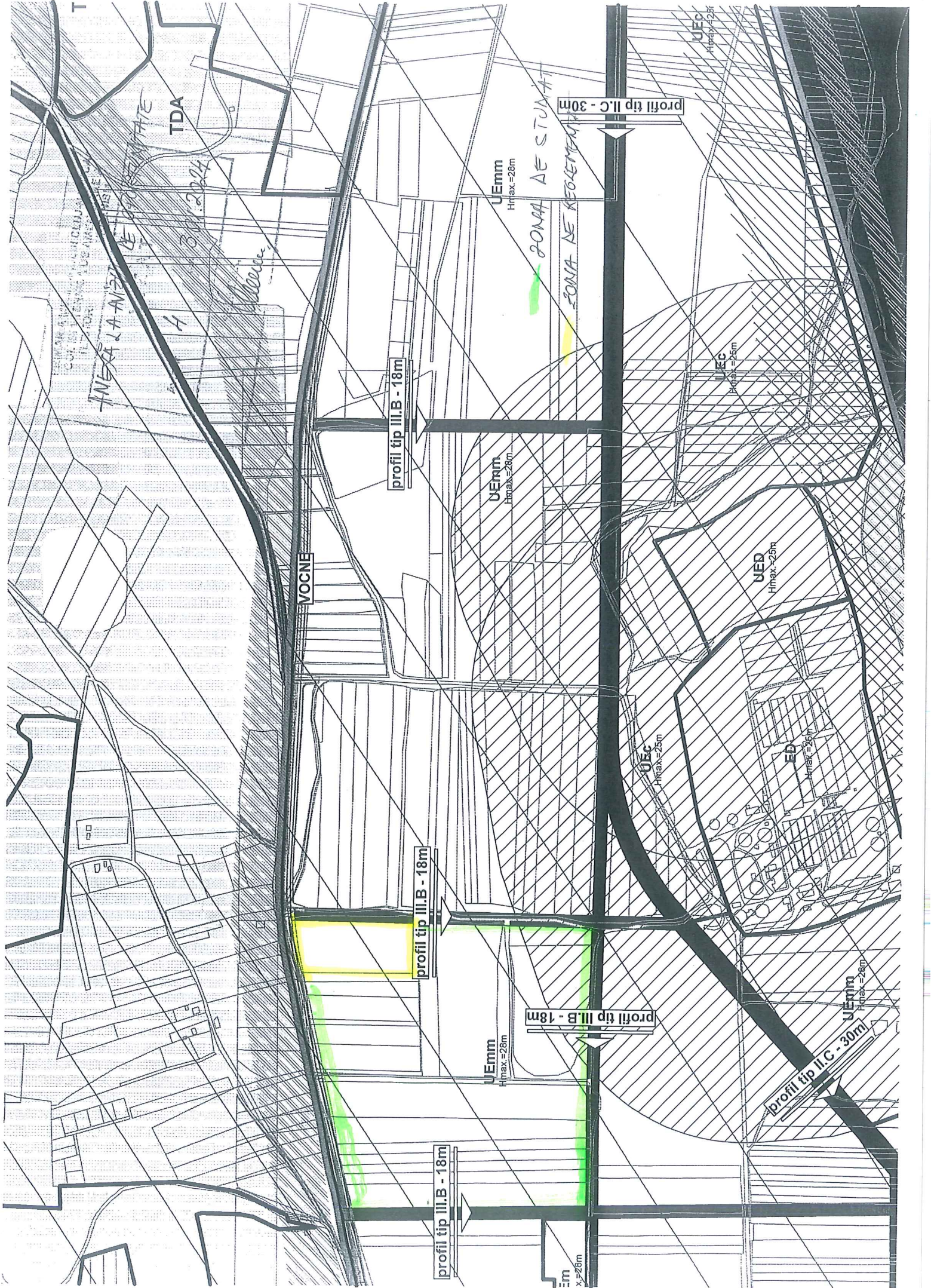
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 3255251 din 08.01.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.01.2024



T

INEXA LA AN 37 DE POSIBILITATE

TDA

3.11.2024

VOCNE

profil tip III.B - 18m

UEmm
Hmax = 28m

ZONA DE STUDIU

profil tip III.C - 30m

UEmm
Hmax = 28m

profil tip III.B - 18m

UEmm
Hmax = 28m

profil tip III.B - 18m

UEC
Hmax = 25m

UED
Hmax = 26m

profil tip III.C - 30m

UEmm
Hmax = 28m

UEC
Hmax = 28m

1m
x = 28m

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 1:
S parcela 1 = 12 434.55 mp

U.T.R: Em* - ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE,
SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SAU CVASI-
INDUSTRIAL, COMERȚ EN-GROS
POT conform PUZ =60%
CUT conform PUZ=1.2

Adresa imobilului: Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca
C.F. nr. 350757 Cluj-Napoca;
Nr. cad. 350757;
C.F. nr. 328637 Cluj-Napoca;
Nr. cad. 328637;

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 3:
S parcela 3 = 959.45 mp

U.T.R: S_Va*- SPATII VERZI CU ACCES PUBLIC
NELIMITAT
POT conform PUZ= 5%
CUT conform PUZ= 0.1

beneficiar: Xonix Industries SRL
S totala reglementata=19361 mp

PARCELA 2:
S parcela 2 = 3067.00 mp

NOTA: Teren din zona reglementata propus spre
dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public

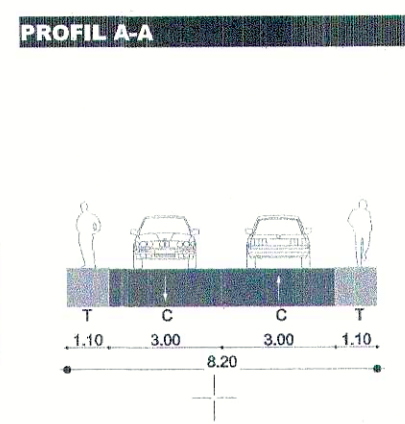
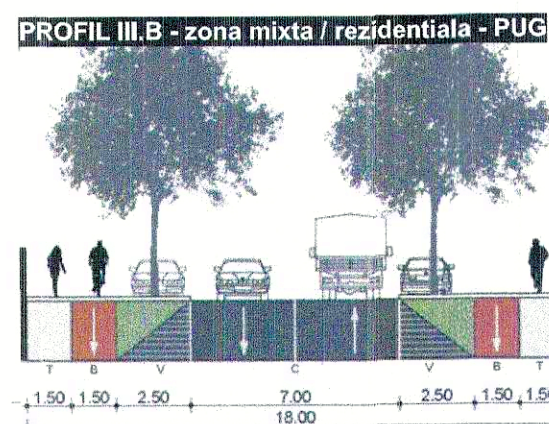
Nr. cad. 328637

BILANT TERITORIAL - PARCELA 1			UTR Em*	
	Propus		mp	%
1 S teren	12434.55	100.00		
1.2 S constructii	7128.00	57.32		
1.3 S circulatii auto si parcarl	2448.93	19.70		
1.4 S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00		
1.5 S spatii verzi amenajate	2683.15	21.58		
1.6 S circulatii pietonale	174.47	1.40		
2 S construita desfasurata	9202.00			
3 POT propus	57.32			
4 CUT propus	0.74			
S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public				
5 Regim inaltime	P+1			
6 H maxim	9.00			
7 nr. parcarl	60.00			

BILANT TERITORIAL - PARCELA 2			Propus	
	mp	%	mp	%
1 S teren	3067.00	100.00		
1.2 S constructii	0.00	0.00		
1.3 S circulatii auto si parcarl	2711.90	88.42		
1.4 S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00		
1.5 S spatii verzi amenajate	0.00	0.00		
1.6 S circulatii pietonale	355.10	11.58		
2 S construita desfasurata	0.00			
3 POT propus	0.00			
4 CUT propus	0.00			
S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public			3067.00	
5 Regim inaltime				
6 H maxim				
7 nr. parcarl				

BILANT TERITORIAL - PARCELA 3			UTR S_Va*	
	Propus		mp	%
1 S teren	959.45	100.00		
1.2 S constructii	0.00	0.00		
1.3 S circulatii auto si parcarl	0.00	0.00		
1.4 S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00		
1.5 S spatii verzi amenajate	959.45	100.00		
1.6 S circulatii pietonale	0.00	0.00		
2 S construita desfasurata	0.00			
3 POT propus	0.00			
4 CUT propus	0.00			
S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public				
5 Regim inaltime				
6 H maxim				
7 nr. parcarl				

BILANT TERITORIAL - PARCELA 4 nr. cad. 328637			PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 S teren	2900.00	100.00		
1.2 S constructii	0.00	0.00		
1.3 S circulatii auto si parcarl	2357.90	81.31		
1.4 S spatii verzi neamenajate	0.00	0.00		
1.5 S spatii verzi amenajate	0.00	0.00		
1.6 S circulatii pietonale	542.10	18.69		
2 S construita desfasurata	0.00			
3 POT propus				
4 CUT propus				
S Teren din zona reglementata propus spre dezmembrare, in vederea cedarii catre domeniul public				
5 Regim inaltime				
6 H maxim				
7 nr. parcarl				



Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 2583
Intocmit | Ing. Fernea Vlad-Ioan
Aut. Seria | RO-SM-F | Nr. 0112
Data: Octombrie 2023

Vlad-Ioan
Fernea

Digitally signed by Vlad-Ioan
Fernea
Date: 2023.10.30 11:01:23
+02'00'

Data:
Semnatura:
Stampla BOP



Mihai
Konradi

Digitally signed
by Mihai Konrad
Date: 2023.11.02
10:10:11 +02'00'



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi
	X [m] Y [m]	D(i,i+1)
1	589649.749 399748.457	340.057
2	589654.474 399408.433	8.621
3	589645.853 399408.406	0.194
28	589645.854 399408.212	56.535
4	589702.389 399408.383	14.944
5	589717.333 399408.482	2.993
6	589717.152 399405.494	24.537
7	589713.791 399381.188	24.526
8	589710.130 399356.937	24.728
9	589704.937 399332.760	1.987
10	589706.883 399332.357	6.442
11	589705.602 399326.044	12.818
12	589702.978 399313.497	103.816
25	589699.183 399313.830	65.110
13	589634.053 399314.039	12.559
14	589634.227 399326.597	80.456
15	589537.396 399406.991	83.072
16	589500.464 399407.734	38.873
17	589639.334 399408.192	6.510
18	589645.844 399408.212	0.194
19	589645.843 399408.406	8.429
20	589645.807 399416.835	103.493
21	589644.141 399520.315	106.983
22	589642.980 399627.292	120.286
23	589641.504 399747.569	4.518
24	589645.968 399748.265	3.786
S(A)=19360.87mp P=1236.470m		

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

BUCU DE ARHITECTURA
Str. Calanilor, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca, Romania
T: +40 264 596786, F: +40 264 592614
www.arhimar.ro

Echipe de proiectare

arh. Mihai Vonica

arh. Matei Farte

arh. stag. Anca Timis

arh. stag. Patricia Bibart

des. Vasile Moldovanu

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect

arh. Claudiu Botca

PUZ de urbanizare - B-dul Muncii
sud

Beneficiar

Xonix Industries SRL
mun. Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 186,
corp. C3, jud. Cluj

Adresa investitiei

B-dul Muncii F.N., Cluj Napoca, Jud. Cluj

Proiect

Proiect nr. 1410/2020
Faza P.U.Z.
Scara 1:1000
Data 10-Apr-25

A-03

Plan reglementari
urbanistice - zonificare

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau
utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al ARHIMAR si
nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.
Acesta plansa reprezinta extras din Proiectul Tehnic, necesara pentru
autorizare si nu va fi folosita pentru executie

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

- **Responsabil** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca: Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64
- **Inițiator** : S. C. XONIX INDUSTRIES S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 756251/14.10.2024.

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 PLAN URBANISTIC ZONAL – de urbanizare, B-dul Muncii-sud.

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

- **Certificat de urbanism nr. 2394/16.10.2023.**
- **Aviz de oportunitate nr. 4/3.01.2024.**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 302/20.12.2024.**

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. de urbanizare – B-dul Muncii-sud nr. 756251/14.10.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.10.2024.

În data de 28.05.2024. pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\ Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de urbanizare – B-dul Muncii-sud, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 13.09.2024 ora 11.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul M_____ din _____ 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platformă Cisco Webex Meetings, în data de 13.09.2024 ora 11.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism în data de 10.09.2024, să participe în data de 13.09.2024. la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings.

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.09.2024. au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. a fost prezent proiectantul lucrării.

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

Informarea
și consultarea publicului