

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z - dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 192

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z - dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 192 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 379029/1/9.03.2026, conex cu nr. 37761/1/23.01.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 379242/433/9.03.2026, conex cu nr. 37793/433/23.01.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z - dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 192, beneficiară: S.C. DMA Development S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 146 din 22.05.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 66 din 20.05.2025, 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, precum 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 - dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 192, beneficiară: S.C. DMA Development S.R.L., pe parcela aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 261508.

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

U.T.R. Ec* - Zonă de activități economice de tip comercial și activități complementare

- *funcțiuni predominante:* comerț de tip supermarket, hypermarket etc. cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp, comerț și servicii organizate în sistem „mall”, reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc.), activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei: administrative, financiar-bancare, servicii cu acces public, servicii profesionale, sănătate/servicii medicale.

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* (1- 3S)+P+3E, H max = 15m;

- *indici urbanistici:* P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 1,2 ADC/mp.,

- *retragerea față de aliniament:* 37,5 m, la limita zonei verzi de protecție;

- *retragerea față de limita laterală sudică:* clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță minimă de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m, respectiv minim 11 m față de limita laterală nordică, cu respectarea zonei verzi de protecție;

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 25 m, cu respectarea zonei verzi de protecție;

- *circulații și accese:* din Calea Turzii. 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:* în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolurile/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora;

- *spații verzi:* spațiu verde având o suprafață minimă de 20% din suprafața parcelei. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 70% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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

Anterior recepției lucrărilor, vor fi implementate lucrările dispuse prin Avizul nr. 287423/446/2023 al Serviciului Siguranța circulației, emis pentru P.U.Z., respectiv:

1. amenajarea unui trotuar pentru circulația pietonilor, de la dezvoltarea propusă până la strada Făgetului;

2. montarea de parapeți „New Jersey” din beton în dreptul accesului, astfel încât intrarea și ieșirea din incintă să se realizeze numai prin viraje la dreapta.

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, planșa U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare se constituie în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

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



ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DMA Development S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, str. C.A. Rosetti, nr. 23, înregistrată sub nr. 631366/433/2024 și completările depuse sub nr. 255120/433/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 66 din 20.05.2024

pentru P.U.Z. - dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 192
generat de imobilul cu nr. cad. 261508

Inițiator: S.C. DMA Development S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhimar Serv S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Claudiu P. Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat este imobilul cu nr. cad. 261508, în suprafață de 6000 mp, situat pe frontul sudic a Căii Turzii, delimitat de parcelele de pe str. Gherase Dendrinu în partea de sud, parcele cu fond construit în partea vestică și imobil (nr. cad. 265672) liber de construcții în partea nordică. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu ca elemente existente.

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

Terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat parțial în U.T.R. UEc, parțial în U.T.R. Vpr.

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

-funcțiune predominantă/ regim de construire : Zona e dedicată activităților comerciale de mari dimensiuni, tip supermarket, hypermarket etc, 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 PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

-indici urbanistici : POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2;

-retragere min. față de aliniament : Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG 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 parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 10 m;

-retragere min. față de limitele laterale și posterioare : 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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 PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m;

- UTR Vpr - Zonă de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;
- *regimul de construire*: deschis
- *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;
- *indicii urbanistici*: POT max = 0%, CUT max = 0;
- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: nu e cazul;

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

U.T.R. Ec* - Zonă de activități economice de tip comercial și activități complementare

- *funcțiuni predominante*: comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp, comerț și servicii organizate în sistem "mall", reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc), activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei: administrative, financiar-bancare, servicii cu acces public, servicii profesionale, sănătate/servicii medicale.
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: $(1 - 3S) + P + 3E$, H max 15m;
- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 1,2 ADC/mp,
- *retragerea față de aliniament*: 37,5m, la limita zonei verzi de protecție;
- *retragerea față de limitele laterale sudică*: clădirea va fi retrasă față de limita laterală sudică cu o distanță minimă de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m, respectiv minim 11m față de limita laterală nordică, cu respectarea zonei verzi de protecție;
- *retragerea față de limita posterioară*: minim 25m, cu respectarea zonei verzi de protecție;
- *circulații și accese*: din Calea Turzii. 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*: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolurile/parterul clădirii, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.
- *spații verzi*: spațiu verde având o suprafață minimă de 20 % din suprafața parcelei. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 70% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- *echiparea tehnico-edilitară*: 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 bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire)



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 631366/433/2024) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 12.02.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 255120/433/2025 în ședința operativă din 27.02.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Anterior recepției lucrărilor, vor fi implementate lucrările dispuse prin Avizul nr. 287423/446/2023 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru PUZ, respectiv:

1. amenajarea unui trotuar pentru circulația pietonilor, de la dezvoltarea propusă până la strada Făget;
2. montarea de parapeți „New Jersey” din beton în dreptul accesului, astfel încât intrarea și ieșirea din incintă să se realizeze numai prin viraje la dreapta.

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. 812 din 12.04.2023 (valabil până în 12.06.2026) emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 146 din 22.05.2024.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreia Mureșan

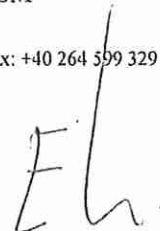
Red., 3 ex., insp. Adina Laura Birjic

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. din

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

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Călea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

Aprobat
Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresată de DMA DEVELOPMENT S.R.L cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. C.A. Rosetti nr. 23 înregistrată sub nr. 412654/12.04.2024, 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 26.04.2024, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 016 din 12.05.2024

pentru elaborarea **P.U.Z dezvoltare zonă economică, str. Calea Turzii nr. 192**
generat de imobilul cu nr. cad. 261508, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de Calea Turzii în partea de est, strada Gherase Dendrino în partea de sud și zonă verde de protecție față de infrastructura majoră în partea de nord și vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R. UEc - zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom și parțial în UTR Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

- *propus*:

- zonă de activități economice de tip comercial și activități complementare, de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, loisir;
- zonă verde de protecție față de infrastructura majoră.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de activități economice de tip comercial: P.O.T max= 35%, C.U.T max= 1,2;
- zonă verde de protecție: P.O.T max= 0 %, C.U.T max= 0;

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

- accesul la amplasament se realizează din Calea Turzii;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizărilor de utilități.
- toate investițiile propuse prin studiul de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acestuia.

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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 812 din 12.04.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică), studiu de trafic;

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

- conform cu 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. 812 din 12.04.2023 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 1348 din 12.03.2019 în baza Certificatului de urbanism nr. 2420 din 16.05.2017.

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

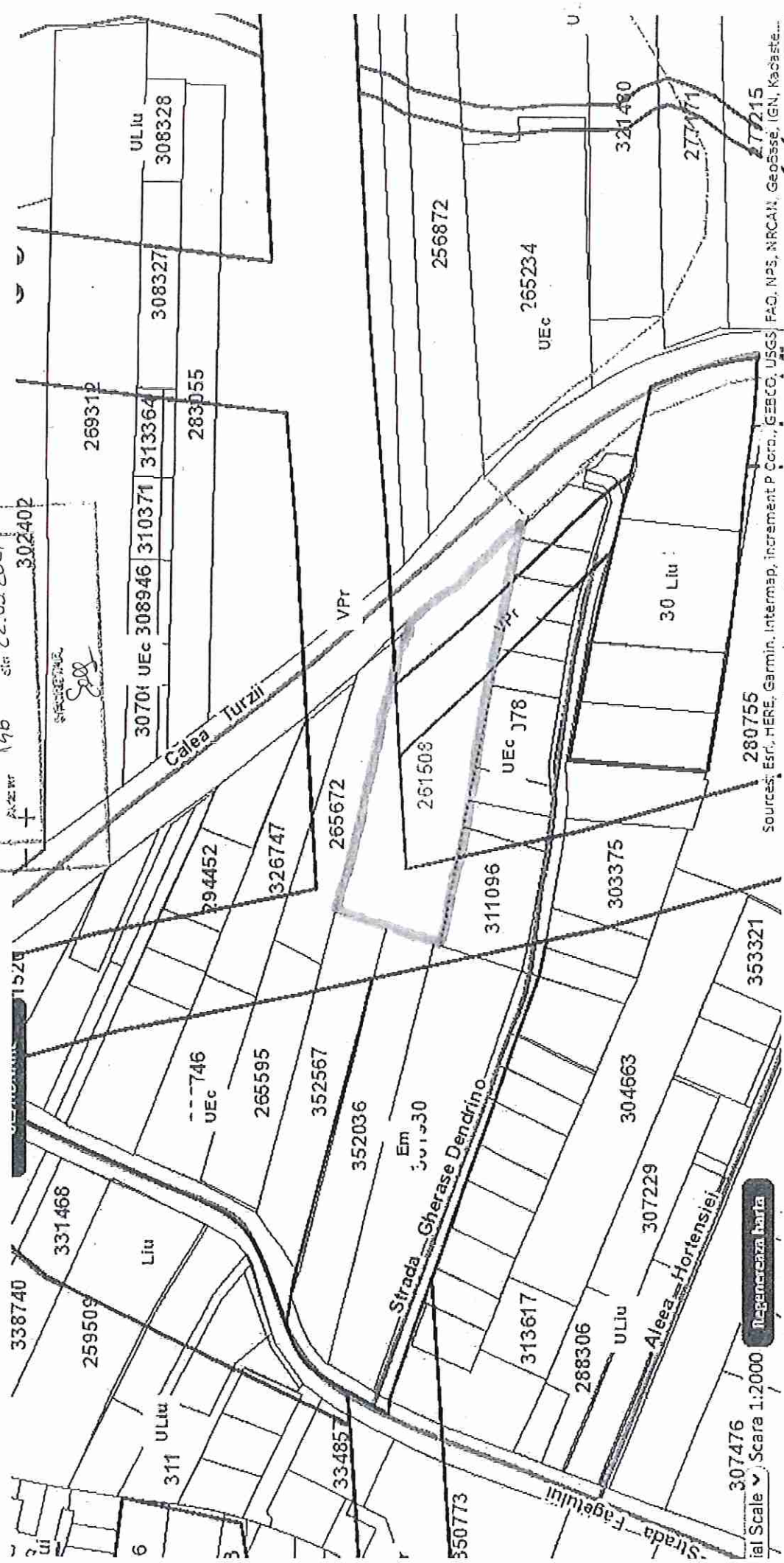
Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red, 3 ex. consilier Diana Mădălina Șoș

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8571021 din 02.07.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.07.2024.

PENTRU ACHIZITIUNEA TERENULUI
 CE VA FI DESTINAT
 CONSTRUIRII UNOR CLADIRI
 CONEXA LA CUIZ DE OPORTUNITATE
 VIZITATI
 146 din 22.05.2024
 302402
 SGG



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Geosuisse, IGN, Kadastre...

- terenul de reglementat

Regenerarea harta

307476 Scara 1:2000

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** : DMA DEVELOPMENT SRL
- **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. 631366/8.08.2024.

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 - P.U.Z. de dezvoltare economică, Calea Turzii, nr. 192.

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

- C.U. nr. 812/12.04.2023 valabil până la 12.06.2026
- Aviz de oportunitate nr.146/22.05.2024
- Aviz Arhitect Șef nr. 66/20.05.2025

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 631366/8.08.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 31.01.2024.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.monitorulej.ro din 8 august 2024.

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

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 : 12.02.2025.

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 ordinii de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterele care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de :12.02.2025 - ora 12:00.

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

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 12.02.2025 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Valentin Moldovan și arh. Mihai Vonica.

Din partea publicului s-a prezentat dl. avocat Horațiu Brisc conectat on-line în calitate de reprezentant al vecinului Miclăuș Ionuț și dna. avocat Camelia Isac în reprezentarea vecinei Andreea Costin, prezentă on-line.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism - vezi Anexa 1.
– 699482/2024 și 872203/2024.

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;

Proiectantul răspunde sesizării prin adresa cu nr. 874169/2024 și nr. 803509/2025.
vezi Anexa 2.

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 este cazul.

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

PUZ dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 192

Weber Zoltán Árpád

V 22.11.2024 16:05

Către:registratura <registratura@primariaciu/napoca.ro>;

Categorii: Alina

Acest mesaj provine din exteriorul instituției. Atenție la deschiderea fișierelor atașate, accesarea link-urilor sau informațiile solicitate în mesaj.
Buna ziua

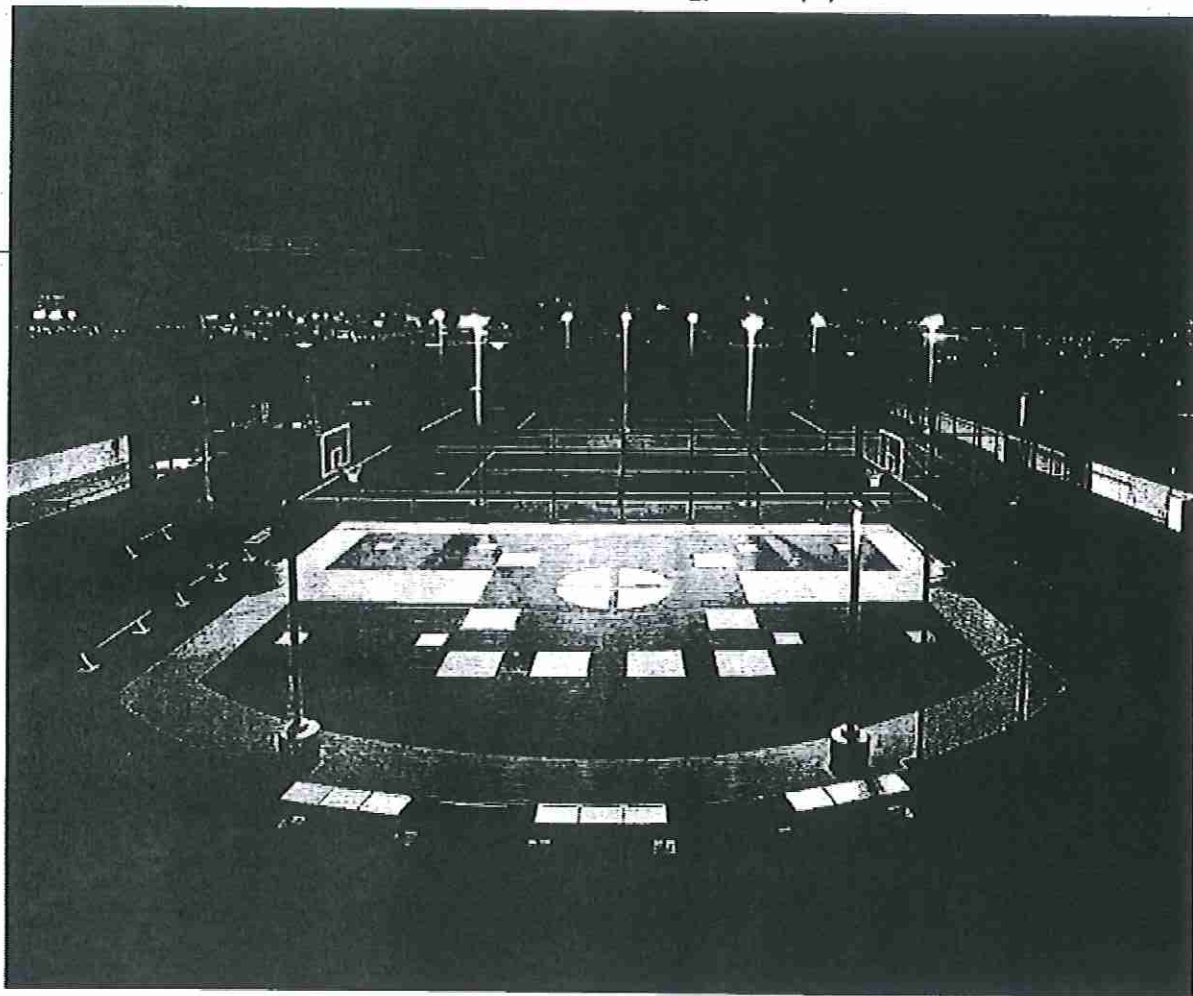
Propunem ca LIDL sa dezvolte pe acoperiș o mini facilitate sportiva: minim 3 terenuri de baschet, minim 6 panouri de baschet.

Facilitatea sportiva sa fie înconjurată pentru siguranța cu gard de protecție, înconjurată complet cu grădina de protecție, respectiv acoperita cu parasolar pe timp de vara.

Acces liber pentru locuitorii cartierului.

Cu mulțumiri

-1-

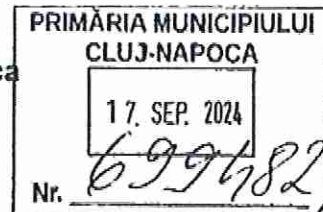


-2-

STEGĂROIU și asociații Societate Civilă de Avocați
Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor nr. 7, 400610,
tel.- fax (004) 0264-596579, office@stegaroiu.ro
avocat partener Călin V. Stegăroi, 0723 193 991

Uniunea Națională a Barourilor din România - Baroul Cluj

Către
Municipiul Cluj-Napoca



În atenția

- Domnului Primar al Municipiului Cluj-Napoca
- Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

Ref *Propunere preliminară pentru PUZ dezvoltare zonă economică-Calea Turzii nr. 192, beneficiar DMA Development SRL, proiectant Arhimar SERV SRL* 43

Subsemnata **Andreea – Cătălina Costin**,
prin Stegăroi și asociații SCA, avocat partener Călin V. Stegăroi,
formulez prezenta

adresă

prin care vă aduc la cunoștință **neconformități cu privire la documentația pentru obținerea avizului CTATU** referitor la lucrarea „Elaborare plan urbanistic zonal , conform legii 350/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare Calea Turzii, nr. 192, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj” beneficiar DMA Development SRL, proiectant Arhimar SERV SRL(simbol proiect 1510/2024.

Solicităm să aveți în vedere cele mai jos arătate și să refuzați emiterea avizului CTATU și în continuare a oricărui demers ulterior inițiat în baza amintitei documentații care prezintă grave vicii de legalitate.

Motive:

Subsemnata sunt direct interesată de documentația amintită, imobilul vizat de amintita documentație învecinându-se cu un imobil asupra căruia am drept de proprietate (și care se regăsește sau ar trebui să se regăsească în zona de studiu a PUZ).

Din documentele publice prezentate pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca am putut lua la cunoștință despre grave neconformități ale proiectului care se constituie în importante vicii de legalitate ce se impun a fi înlăturate. Menționez că subsemnata nu mă opun realizării și aprobării unor documentații de urbanism aferente imobilului din Calea Turzii nr. 192 însă numai în limitele legii.

Astfel:

1. Pct. 16 RLU prevede o **regula de calcul a CUT** prin raportare la suprafața totală a parcelei la care se adaugă 50% din suprafața propusă a fi trecută în proprietate publică. **Acestă prevedere este vădit nelegală. De altfel art. 25 din RLU aferent PUG prevedea o dispoziție similară care a fost anulată ca nelegală de către instanța de contencios administrativ (Dosar 4141/117/2018).**

Mai poate fi menționat că **art. 32 alin (7) legea 350/2001** stabilește că printr-o documentație PUZ se poate majora CUT cu maxim 20% și o singură dată. Cum PUZ prevede majorarea CUT la 1,2, includerea unei astfel de reguli ar conduce la depășirea cu mai mult de 20% a creșterii CUT.

Având în vedere că suprafața de teren în UTR Uec este de 2715,10 mp. o majorare a CUT de la 1 la 1,2 conduce la posibilitatea de construire a unei suprafețe construite desfășurate de maxim 3.258,12 mp. și **nu așa cum se indică în bilanțul teritorial de 3920,76.**

Mai mult nu s-a prevăzut destinația exclusivă de parcaje/ protecție civilă a subsolurilor și ca atare și acesta trebuie luată în calcul CUT.

2. În memoriul de fundamentare parte scrisă (IV.01) este indicat scopul care justifică documentația - construire clădire cu funcțiune servicii.

Cu toate acestea în RLU aferent PUZ se prevede și utilizarea admisă complementară de cazare turistică. Încadrarea terenului este potrivit PUG UTR UEC unitate în care **utilizarea funcțională a zonei nu prevede posibilitatea destinației cazare turistică.** Cazarea turistică (cu activitățile ei complementare) este o activitate ce poate cauza un inconfort de vecinătate pentru parcelele imediat învecinate care au destinația de locuire.

3. Regimul maxim de înălțime indicat în documentație nu este stabilit în mod unitar. Acesta apare în anumite locuri din documentație ca fiind (3S)+P+3E+R (de ex. în planșa Plan reglementări urbanistice - zonificare, bilanțul teritorial din Planșa posibilitate de mobilare propusă, IV.03 din partea scrisă), iar în altele ca fiind (3S)+P+3E (de ex. în planșa Reglementări - Echipare edilitară, IV.01.01 și IV.02 lit c în partea scrisă). În studiul de însoțire pare să fi fost studiată situația unei clădiri P+2.

4. Înălțimea maximă nu este unitară în cadrul documentației. Ea este indicată fie ca fiind 16,2 m fie ca fiind 25 m. În RLU aferent PUZ este prevăzut „nu mai mult de 21 m la cornisa”.

5. RLU aferent PUZ dă la punct 2.3. o definiție proprie retragerii minime obligatorii care este și greu inteligibilă. Considerăm că retragerea față de limitele parcelei este o noțiune care nu poate primi înțelesuri diferite de la o documentație la alta și ca atare nu se justifică inserarea unei definiții în RLU aferent PUZ, cu atât mai puțin o definiție neconformă și lipsită de previzibilitate.

Față de cele de mai sus vă rugăm să nu emiteți aviz favorabil și nici să nu aprobați alte cereri privitoare la documentația în forma în care se prezintă ea azi.

Cu respect
Andreea – Cătălina Costin

prin Stegăroi și asociații SCA
av. Călin V. Stegăroi



STEGĂROIU și asociații Societate Civilă de Avocați

Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor nr. 7, 400610,
tel.-fax (004)0264-596579, office@stegăroi.ro

Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul Cluj

STEGĂROIU și asociații



Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul CLUJ

CJ/0979380/2024
ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Stegăroi și Asociații Societate Civilă de Avocați se împuternicește de către clientul **COSTIN ANDREEA - CĂTĂLINA** în baza contractului de asistență juridică nr. **CJ/0979140/2024** din data de 28.06.2024 să exercite următoarele activități:

- redactare semnare înregistrare adresă – neconformități cu privire la documentația pt obținerea avizului CTATU – UAT Cluj

Se certifică, potrivit 196 al 2 din Statutul profesiei de avocat publicat în M.Of. 898/2011, pentru ducerea la îndeplinire a serviciilor profesionale și pentru îndeplinirea mandatului încredințat este desemnat D-na avocat Călin V. Stegăroi avocat partener al Stegăroi și asociații SCA

De asemenea, pentru depunerea/inregistrarea/ridicarea de acte de la dosar sau în legatură cu dosarul, efectuare copii legalizate, pentru studiu dosar, sunt delegați oricare din dl/dna avocat **MARIUS VIDICAN, CAMELIA ISAC, ALEXANDRA OLAR, CRISTINA SUCIU, ANCA - ANDREEA ZDÎRCU, ALEXANDRU GORZO.**

Stegăroi și Asociații Societate Civilă de Avocați

prin avocat partener
Călin V. Stegăroi





Catre
PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ
DIRECTIA STRATEGII URBANE

Subscrisa SC ARHIMAR SERV SRL, CUI 10390873, in calitate de proiectant general al proiectului: "PUZ – Calea Turzii 192", Cluj Napoca, in baza Notificarii primite de la vecin Weber Zoltan inregistrate cu numarul 872203/2024, va comunicam ca in PUZ-ul demarat nu se propune nici un magazin Lidl, prin urmare solicitarea vecinului nu este justificata.

Datele noastre de contact:

studio@arhimar.ro

0264-596786

Cu respect,

SC ARHIMAR SERV SRL

Cluj-Napoca

25.11.2024

Răsp. 803509/16.10.25

Răspuns la adresa nr. 699482/43/17.09.2024

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII NR,
350/2001 ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE
ULTERIOARE**

Calea Turzii, nr. 192, mun. Cluj – Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar	DMA DEVELOPMENT SRL Str. C. A. Rosetti , nr. 23, mun. Cluj – Napoca, Jud. Cluj
Amplasament	Calea Turzii, nr. 192, mun. Cluj – Napoca, Jud. Cluj
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H 400167, Cluj-Napoca
Simbol proiect	1510 / 2024
Faza proiect	PUZ

Cluj-Napoca

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

Sr. Căldărașilor, nr. 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)364-595 785, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/185/1993
Unicredit Telex Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000



octombrie 2024

Răspuns la adresa nr. 699482/43/17.09.2024

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Referitor la observațiile formulate de vecini prin adresa nr. 699482/43/17.09.2024 cu privire la lucrarea: P.U.Z. - Dezvoltare zonă economică - Calea Turzii nr. 192 vă înaintăm următorul răspuns:

1. Calculul CUT a fost realizat prin raportarea exclusivă la suprafața de teren aferentă UTR Ec* în suprafața de 2724 mp, fără a fi luată în calcul bonificatia de 50% pentru suprafața propusă a fi trecută în proprietate publică. La această suprafață s-a aplicat CUT-1.2 conform avizului de oportunitate 146/22.05.2025 emis de PM CJ.

2. Utilizarea de cazare turistică a fost eliminată din partea de RLU aferentă PUZ.

3. Regimul maxim de înălțime propus (1-3S)+P+3E, se încadrează în regimul maxim de înălțime propus prin PUG Cluj-Napoca (1-3S)+P+3E+ER. Regimul propus este indicat în toată documentația în mod unitar.

4. Înălțimea maximă propusă de +15.00 m, se încadrează în înălțimea maximă propusă prin PUG Cluj-Napoca +25.00. Înălțimea maximă propusă este indicată în toată documentația în mod unitar.

5. Retragerile față de limite sunt detaliate la Secțiunea 3, art. 5 și 6. Capitolul 2.3 a fost actualizat și definește retragerea față de aliniament și realinierea stabilite prin planșa de reglementări.

Redactat,
arh. Vonica Mihai Dan



Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea



LEGENDA REGLEMENTARI

UTR Existent	UTR Uec / VPr
UTR Propus	UTR Ec* / VPr
Limita UTR	
Circulații auto	
Fond construit existent	
Limita Proprietate reglementată	
Limita zona studiata	
Retragere obligatorii	
Zona edificabila	
Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră	
Teren propus spre dezmembrare în vederea cedării către domeniul public	
Acces auto pe parcela	
Acces pietonal pe parcela	

LOCUINTE COLECTIVE
P+E+M

LOCUINTE

SUPRAFETE ZONIFICARE

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S teren reglementata	6000.00	100.00	6000.00	100.00
S UTR Uec	2724.00	45.40	0.00	0.00
S UTR VPr	3276.00	54.60	3276.00	54.60
S UTR Ec*	0.00	0.00	2724.00	45.40

UTR	EXISTENT	PROPOS
	conform PUG	conform PUZ
	UTR Uec	UTR Ec*
	Zona Urbanizare	Zonă de activități economice cu caracter terțiar

INDICI URBANISTICI

POT max	-	35%
CUT max	-	1.20

CARACTERISTICI TEHNICE

Regim de înălțime	-	(1-3S)+P+3E
H max	0	m
Spatii verzi min	0	%
Nr. min de arbori	-	min. 1 arbore la 150 mp

TABEL DE COORDONATE C.F. nr. 261508

Nr. Pct	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
192	582775.086	392669.656	63.02
193	582821.998	392627.575	120.26
21	582851.025	392510.866	44.43
92	582808.716	392497.318	175.59

S(1)=6000.32mp P=403.30m

UEc

UEc

CALEA TURZII

VPr

VPr

Ec*
(1-3S)+P+3E

VPr

Ec*

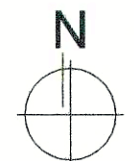
UEc

VPr

Mihai Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2022.12.05
11:26:57 +02'00'

BONDOR CLAUDIU
Semnat digital de
BONDOR CLAUDIU
Data: 2022.11.23
12:04:01 +02'00'



ORDINUL ARHITECTURII
DIN ROMANIA
2228
Claudiu BOTEA
Arhitect cu drept de semnatura

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

BROU DE ARHITECTURA
Str. Caramanlii, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca, Romania
T: +40 264 598795, F: +40 264 598814
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare
arh. Mihai Vonica
arh. Matei Fărte
arh. Bogdan Bradu



Verificat
arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect
arh. Claudiu Botea
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CONFORM LEGII NR. 350/2001
ACTUALIZATA, CU MODIFICARILE SI
COMPLETARILE ULTERIOARE

Beneficiar
DMA DEVELOPMENT S.R.L.
mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. C. A. Rosetti, nr. 23

Adresa investitiei
Calea Turzii nr. 192, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect
Proiect nr. 1504/2024
Faza PUZ
Scara 1:500
Data 08 2025
Format plansa A2 - 420x594

PUZ.03
Plan Reglementari
Urbanistice - Zonificare
CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
ZONA SEISMICA "F"
CLASA DE IMPORTANTA "III"
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC II

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