

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte –
Bd. Muncii nr. 197

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bd. Muncii nr. 197 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 62753/1/4.02.2026, conex cu nr. 926301/1/9.12.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 62895/433/4.02.2026, conex cu nr. 926338/433/9.12.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bd. Muncii nr. 197, beneficiari: Berca Ramona –Cristina și Tuluc Flaviu-Cosmin, pentru o suprafață de teren de 3381 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 130 din 11.08.2023, și Avizul Arhitectului șef nr. 135 din 1.09.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de urbanizare, dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bd. Muncii nr. 197, beneficiari: Berca Ramona–Cristina și Tuluc Flaviu-Cosmin, pentru imobilul cu nr. cad. 306434, aflat în proprietate privată.

Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3381 mp, pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. M3_B* - ZONĂ MIXTĂ (parcela 1 cf. Planșei Reglementări urbanistice zonificare)

- *funcțiune predominantă:* structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă la etajele superioare ale clădirii, la nivelul parterului (eventual la următoarele etaje) se admit funcțiuni de sănătate, de turism și servicii terțiare;

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* 2S+P+5E+ER, H cornișă = max. 22 m; Hmax. = 25 m, înălțimea clădirilor se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirilor în care cota terenului natural este cea mai ridicată;

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 40 %, C.U.T. maxim = 2 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* minim 6 m față de str. Ciucea (excepție, nivelurile subterane ale construcției). Se admite depășirea alinierii propuse cu conturul balcoanelor clădirii, dar nu cu mai mult de 1,5 m) ;

- *retragerea față de limitele laterale:* retragere minimă față de limita laterală estică, de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m, retragere minimă față de limita laterală vestică, de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m (se admite construirea subsolurilor pe limita vestică de proprietate cu parcela identificată cu nr. cad. 341302);

- *retragerea față de limita posterioară:* față de limita sudică, aliniere cu construcția edificată pe parcela cu nr. cad. 341302 (conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 631/20.08.2020). Retragerea nu se aplică nivelurilor subterane ale clădirii;

- *circulații și accese:* accesul se realizează din Bd. Muncii, prin drumul de interes local

identificat prin nr. cad. 341305, drum comun cu accesul auto pe parcela identificată cu nr. cad. 341302 la subsolul construcției. Accesul vehiculelor de intervenție se poate realiza pe spațiile pietonale propuse;

- *staționarea autovehiculelor*: se va realiza, în proporție de 75%, în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din RLU aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcela va dispune de un punct gospodăresc de tip îngropat, cu acționare hidraulică, destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe cinci fracții, accesibil din spațiu public, comun amplasat pe teren.

**U.T.R. S_Va_B* - subzonă verde, scuaruri, grădini cu acces public nelimitat
(parcela 2 cf. Planșei Reglementări urbanistice zonificare)**

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări de joacă pentru copii, odihnă, sport, alte activități în aer liber compatibile, edicule, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații administrare și întreținere, ziduri de sprijin;

- *indici urbanistici*: POT maxim = 5 % , CUT maxim = 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: H max. la cornișă nu va depăși 3 m, P;

- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: min. 3 m;

- *circulațiile, accesele*: din Bd. Muncii, prin drum de interes local.

Suprafața de teren (parcela 3 cf. Planșei Reglementări urbanistice zonificare) necesară lărgirii circulației publice (nr. cad. 346479) din vecinătatea nordică a amplasamentului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcela 1, iar până la recepția imobilului va fi adusă la strat de uzură.

La faza D.T.A.C., proiectul tehnic va fi supus avizării în Comisia de estetică urbană.

Parcela 2, cu destinația de spațiu verde, va fi amenajată în baza unui proiect autorizat, anterior recepției construcției de pe parcela 1.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa U/P.U.Z./02 - 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

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**AFERENT PUZ DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, BVD. MUNCII, NR. 197 prov. , CLUJ-NAPOCA****ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea și functionarea UTR studiat, respectiv:

UTR UM3 – zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic;(S teren=3381 mp)

Proprietarii terenului situat in Cluj-Napoca, bvd. Muncii, nr. 197 prov., au solicitat elaborarea P.U.Z. pentru construirea unui imobil de locuinte colective si servicii tertiare la parter, oportunitatea fiind aprobata de municipalitate prin Avizul de oportunitate nr. 130/11.08.2023.

Terenul studiat este in intravilan si are o suprafata de 3381.00 mp conform CF nr. 306434 si apartine d-nei Berca Ramona-Cristina si domnului Tuluc Flaviu Cosmin.

Se propune dezmembrarea ampalsamentului studiat in 3 parcele, astfel :

Parcela 1- 2612.75mp UTR- M3_B* – Zona mixta

Parcela 2- 724.60mp UTR- S_Va_B* – Subzona verde-scuari, gradini cu acces public nelimitat, parcaje la sol

Parcela 3 – 43.65mp UTR – M3_B – destinatia de drum

Inaintea emiterii autorizatiei pentru cladirea de pe parcela 1, beneficiarii vor inscrie in CF-ul aferent parcelei 3 destinatia de drum a respectivei suprafete.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M3_B* – zona mixta

S_Va_B* – Subzona verde- scuaruri, gradini cu acces public nelimitat



M3_B* - zona mixta

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cu funcțiune mixta de tip subcentral, cu profil functional si morfologic mixt.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Principalele spatii libere ale ansamblului (alei, scuaruri, etc) vor avea acces public nelimitat.

Se definesc parcelele: **UTR M3_B*- parcela 1, parcela 3-circulatii de interes local (drum necesar pentru largirea strazii Ciucea);**

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Zona cu risc mediu/mare de alunecari de teren.

Bvd. Muncii – profil tip II.B – 35 m – terenul nu este afectat de servitutea de utilitate publica.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism a municipiului Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR M3_B* - Parcela 1

Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva la etajele superioare ale cladirii, iar la nivelul parterului si eventual la urmatoarele etaje, se pot realiza servicii tertiare, de sanatate sau de turism.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR M3_B* - Parcela 1

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, circulații auto, pietonale.

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m).

b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Publicitate comercială cu condiția respectării Regulamentului privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 133 / 2018.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

UTR M3_B* - Parcela 1

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual,

Construcții provizorii de orice natură;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

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

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Structura parcellarului se va realiza conform planșelor PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR M3_B* - Parcela 1

În cazul servituților de utilitate publică reglementate prin PUG sau în cazul dezmembrarilor terenului pentru realizare profil stradal (str. Ciucea), prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma aplicării servituții/dezmembrarilor.

Se propune retragere din aliniament, la o distanță de min. 6.00 fata de str. Ciucea. Retragera nu se aplica nivelurilor subterane ale imobilului.

Se permite depasirea alinierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50 m.

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

UTR M3_B* - Parcela 1

-retragere minima fata de limita laterala estica de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,50 m;

-retragere minima fata de limita laterala vestica de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.50 m (se admite construire subsolurilor pe limita vestica de proprietate cu parcela identificata cu nr. cad. 341302)

-fata de limita sudica, aliniere cu constructia propusa pe parcela cu nr. 341302 (conform PUZ aprobat cu HCL nr. 631/20.08.2020).

Retragerile nu se aplica nivelurilor subterane ale imobilului.

Se permite depasirea retragerilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului, dar nu cu mai mult de 1.50 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR M3_B* - Parcela 1

Minimum 6.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea celei mai înalte.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR M3_B* -Parcela 1

Organizarea acceselor carosabile se va realiza din Bulevardul Muncii prin intermediul străzii de interes local, identificata cu CAD 341305. De asemenea, este permis accesul auto de pe parcela identificata cu nr. Cad. 341302, catre subsolul clădirilor. Se incurajeaza crearea unui spatii public, pietonal, comun între parcelele studiate prin PUZ si parcela identificata cu CAD 341302.

Pentru spațiile pietonale propuse, se asigură, după caz, accesul vehiculelor de intervenție.

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. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR M3_B* - Parcela 1

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferentă PUG. 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

UTR M3_B* - Parcela 1

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (2S)+P+5E+1R.

Datorita faptului ca terenul este în pantă, înălțimea clădirilor se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirilor în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR M3_B* - Parcela 1

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

UTR M3_B* - Parcela 1

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

Deseurile menajere, de la locuinte si spatiile de servicii, se vor colecta selectiv la un punct gospodaresc pe 5 fractii, amplasat pe teren, de tip ingropat, cu actionare hidraulica, accesibil din spatiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR M3_B* - Parcela 1

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație

(joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

UTR M3_B* - Parcela 1

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

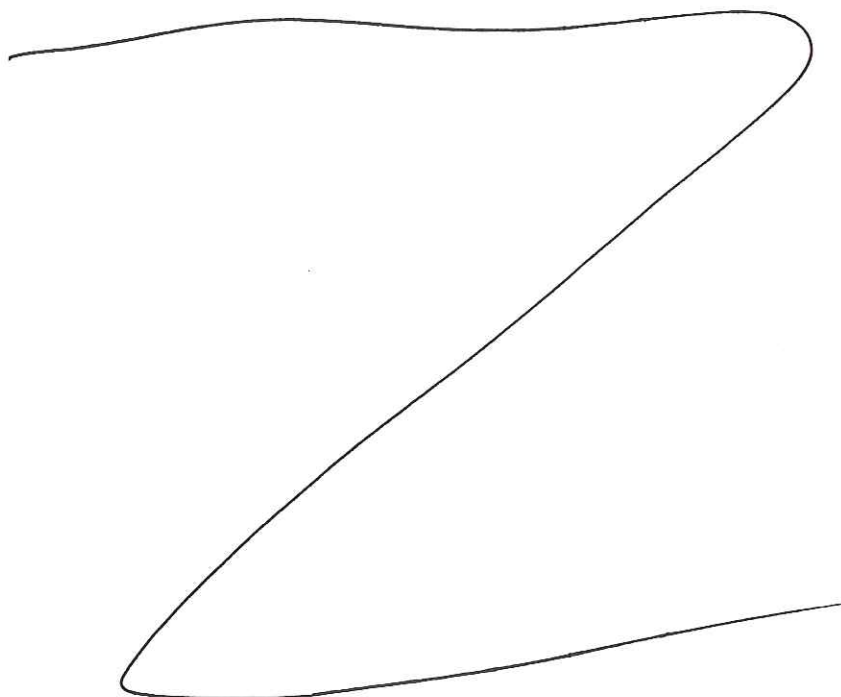
UTR M3_B* - Parcela 1

POT maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR M3_B* - Parcela 1

CUT maxim = 2 ADC/mp



S. Va. B* - subzonă verde, scuaruri, grădini cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi - scuaruri, grădini cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (g) ziduri de sprijin

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, 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 PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform planșelor aferente prezentului PUZ

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili după caz, minimum 5.00m.

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

Se va stabili după caz, minimum 3.00m.

Amplasarea acestora se va face fără afectarea vecinătăților și a circulațiilor auto și pietonale în ansamblu.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va stabili după caz, minimum înălțimea celei mai înalte dintre clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale, velo și auto (strict pentru întreținere) din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală, dalaje prefabricate etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este permisă parcare automobilelor în zona.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 3 m și respectiv P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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 împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica și în cazul 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 (CUT)

CUT 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. Mirela Petrina



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 64/2026
CUPRINDE UN NUMĂR DE 9 PAGINI



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TÂRCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

Indici:
S_{teren}=3381.00mp - nr.CF.:306434; nr.cad:306434;

Limite:

- limita zona studiata prin PUZ-UTR=UM3 - zona de urbanizare;
zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
limita de proprietate studiata
limita de proprietate vecinala
limita de UTR uri

Zonificare:

- UTR M3_B - zona cu functiuni mixte-conform PUZ aprobat cu HCL 631/20.08.2020
UTR S_Va_B-conform PUZ aprobat cu HCL 631/20.08.2020
UTR UM3 - zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
UTR ULi/c - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime-individuale si colective mici
UTR A - zona a terenurilor si unitatilor agricole situate in intravilan - pasuni, fanete, terenuri arabile, pepinieri
UTR Is_A - zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente

RETRAGERI SI ALINIAMENTE

Parcela 1:

- retragere min.4.50m fata de limita estica, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea cladirii
retragere min.4.50m fata de limita vestica, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea cladirii
(exceptie partea de subsol care poate fi alipita limitei de proprietate)
retragere min. 6.00m fata de limita nordica

Regim de inaltime: 2S+P+SE+ER
H maxim atic=22.00m
H maxim=25.00m

P.O.T.propus=40.00%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% $\times$ St(suprafata terenului)

C.U.T.propus=2.0

Se estimeaza un numar de aproximativ: 55 de locuri de parcare

UTR S_Va_B* - subzona verde-scur, gradini cu acces public nelimitat, parcaje la sol- Parcela 2
Teren aflat in proprietatea beneficiarilor (initiator PUZ) -

Regim de inaltime/H max:- P.O.T.propus=5.00% Steren parcela 2=724.60mp
C.U.T.propus=0.1

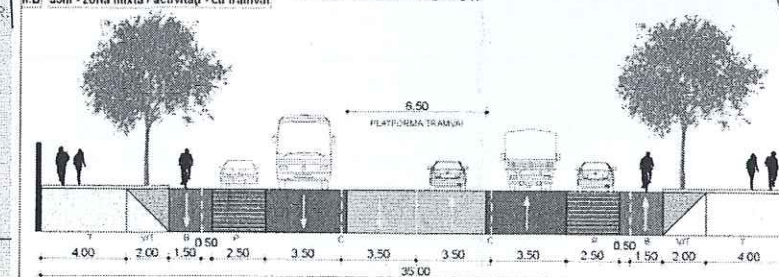
Circulatii

- Circulatii auto
Circulatii pietonale

- Suprafata teren necesara regularizare drum (Str. Clucea)
se va dezmembra din parcela initiala si se va inscrie cu titlu de drum
acces auto
acces pietonal

Bilant teritorial	Existent - m ²	%	Propus - m ²	%
Suprafata teren reglementat	3381.00	100.00	3381.00	100.00
UTR UM3	3381.00	100.00	0.00	0.00
UTR M3_B*-zona mixta-parcela 1	0.00	0.00	2612.75	77.28
UTR S_Va_B*-parcela 2	0.00	0.00	724.60	21.43
S necesara regularizare drum (Str. Clucea) UTR M3_B* p. 3	0.00	0.00	43.65	1.29
Total	3381.00	100.00	3381.00	100.00

PROFIL BD. MUNCII



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.08.25 10:09:44 +03'00'

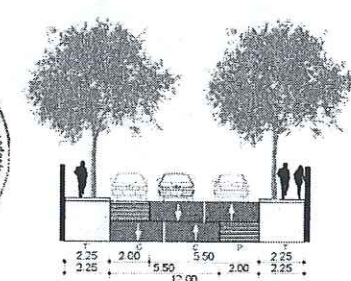
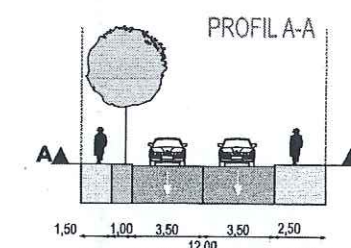
ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Data: August 2023
Intocmit,
TOPONET S.R.L.



COMIZA
GHEORGHE

COMIZA GHEORGHE
2023.08.01 09:36:04
+03'00'

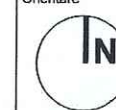


PROFIL STRADA CIUCEA

Inventar de coordonate
Mun. Cluj-Napoca, Bld. Muncii, nr. 197 Prov. jud. Cl.

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
301	589527.260	395599.149	37.80
302	589535.542	395636.026	59.49
303	589476.100	395638.330	0.83
304	589475.274	395638.290	17.04
305	589468.307	395622.736	10.90
306	589464.211	395612.638	24.92
307	589439.449	395615.397	35.08
308	589404.469	395618.011	19.11
309	589405.231	395598.921	45.61
310	589450.830	395599.700	76.43
S=3.381mp			

Orientare



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



sc bogart construct sri
Cluj-Napoca Romania

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 35, 400009, Cluj-Napoca
Tel/Fax: +4024502745; +4024502752; +4024502814
www.bogartconstruct.ro; e-mail: oficiu@bogartconstruct.ro
J12/082/1999; RO 11653916; Baza: BCR Exat Cluj

Sef proiect arh. Mirela PETRINA

Proiectat arh. Mirela PETRINA

Desenat arh. Dan Pop

Obiectivul:

Elaborare PUZ conform Legii 350/2001
actualizata

Adresa:

Bd. Muncii nr. 197 prov. Cluj Napoca, jud. Cluj

Beneficiar/ati:
BERCAN RAMONA-CRISTINA
TULUC FLAVIU COSMIN
Cluj-Napoca

Nr. proiect

04/2021

Faza:

PUZ

Denumire plansa:

Plan reglementari urbanistice-
zonificare

Data

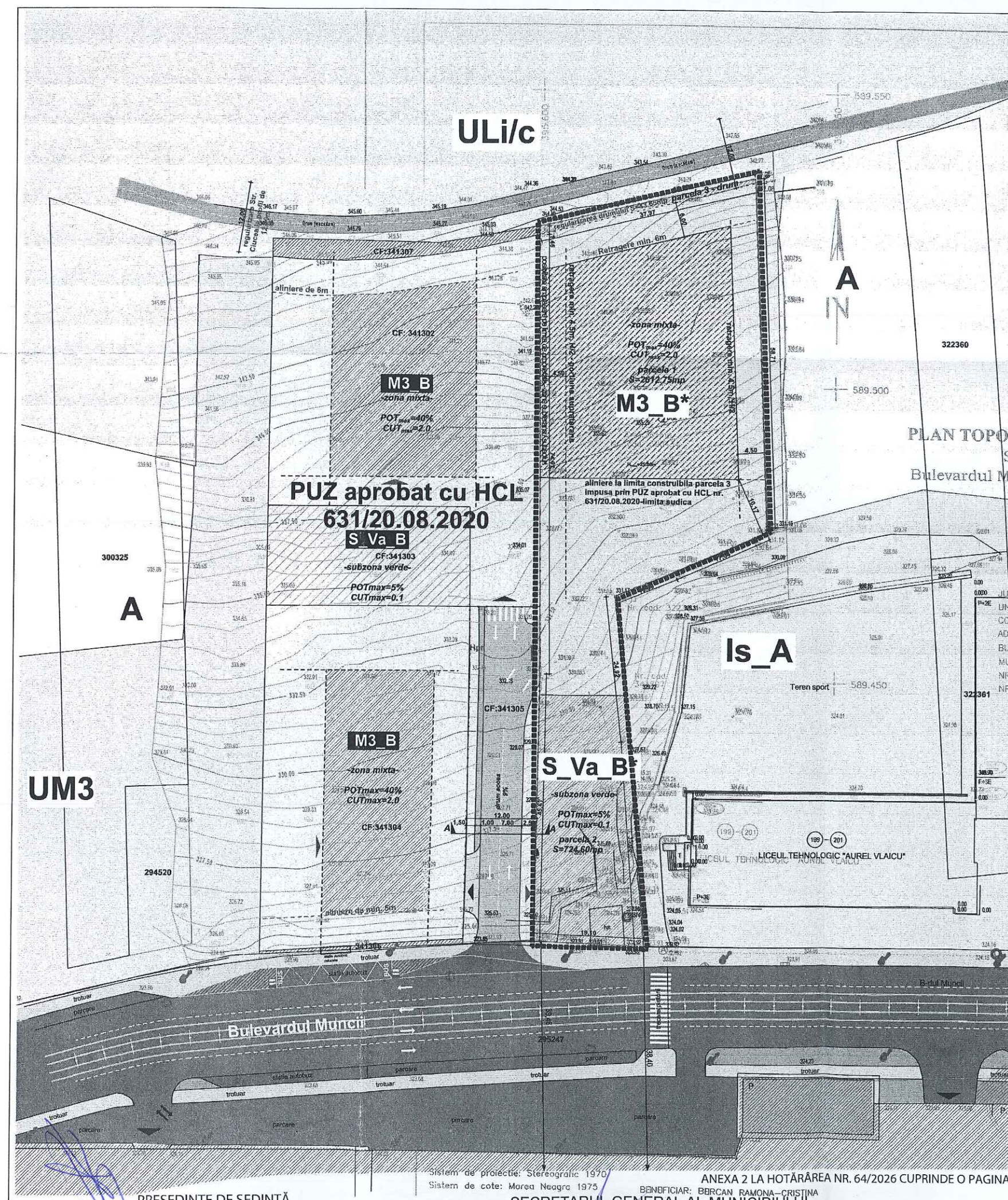
07.2025

Scara

1:500

Plansa nr.

U/P.U.Z./02



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

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

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 64/2026 CUPRINDE O PAGINA
BENEFICIAR: BERCAN RAMONA-CRISTINA
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **BERCAN RAMONA-CRISTINA** cu sediul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 643370/22.07.2025. 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. 145 din 1.09.2025

pentru **P.U.Z. dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bd. Muncii nr. 197**
generat de imobilul cu nr. cad. 306434,

Inițiator: **BERCAN RAMONA-CRISTINA**

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

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3381 mp (nr. cad. 306434), este amplasat pe frontul nordic al Bd. Muncii la nr. 197, fiind delimitat de U.T.R. Ulic în partea de nord, U.T.R. A și U.T.R. Is A în partea estică și de teritoriul reglementat prin P.U.Z. de parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte aprobat cu H.C.L. nr. 631 din 20 august 2020 în partea de vest.

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

U.T.R. UM3 - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic;

- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament;

- *indici urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele comune: C.U.T maxim = 2,0;

- *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor. Pentru

parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- *retragere față de limitele laterale*: jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- *retragere față de limitele posterioare*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

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

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

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

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3381 mp pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. M3_B* - ZONĂ MIXTĂ (parcela 1 cf. Planșei Reglementări urbanistice zonificare)

- *funcțiune predominantă*: structura funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă la etajele superioare ale clădirii, la nivelul parterului (eventual la următoarele etaje) se admit funcțiuni de sănătate, de turism și servicii terțiare;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: $2S+P+5E+ER$, H cornișă = max. 22 m; $H_{max.} = 25$ m, înălțimea clădirilor se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirilor în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40 %, C.U.T. maxim = 2 ADC/mp,

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m față de str. Ciucea (excepție nivelurile subterane ale construcției). Se admite depășirea alinierii propuse cu conturul balcoanelor clădirii dar nu cu mai mult de 1,5 m);

- *retragerea față de limitele laterale*: retragere minimă față de limita laterală estică de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m, retragere minimă față de limita laterală vestică de jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m (se admite construirea subsolurilor pe limita vestică de proprietate cu parcela identificată cu nr. cad. 341302).

- *retragerea față de limita posterioară*: față de limita sudică aliniere cu construcția edificată pe parcela cu nr. cad. 341302 (conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 631/20.08.2020). Retragerea nu se aplică nivelurilor subterane ale clădirii;

- *circulații și accese*: accesul se realizează din Bd. Muncii prin drumul de interes local identificat prin nr. cad. 341305, drum comun cu accesul auto pe parcela identificată cu nr. cad. 341302 la subsolul construcției. Pentru spațiile pietonale propuse se asigură accesul vehiculelor de intervenție;

- *staționarea autovehiculelor*: se va realiza în proporție de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din RLU aferent P.U.G.

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcela va dispune de un punct gospodăresc de tip îngropat, cu acționare hidraulică, destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe cinci fracții, accesibil din spațiu public, comun amplasat pe teren.

U.T.R. S_Va_B* - subzonă verde, scuaruri, grădini cu acces public nelimitat (parcela 2 cf. Planșei Reglementări urbanistice zonificare)

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări de joacă pentru copii, odihnă, sport, alte activități în aer liber compatibile, edicule, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații administrare și întreținere, ziduri de sprijin;

- *indici urbanistici*: POT maxim = 5 %, CUT maxim = 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: H max. la cornișă nu va depăși 3 m, P;

- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: min. 3 m;

- *circulațiile, accesele*: din Bd. Muncii prin drum de interes local;

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

Documentația P.U.Z. - dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte – Bd. Muncii nr. 197 (înregistrată sub 398677/433/18.03.2025) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 16.05.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub nr. 643370/433/22.07.2025, 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.

Suprafața de teren (*parcela 3 cf. Planșei Reglementări urbanistice -zonificare*) necesară lărgirii circulației publice (nr. cad. 346479) din vecinătatea nordică a amplasamentului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe *parcela 1*, iar până la recepția imobilului, va fi adusă la strat de uzură.

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. 1378 din 22.06.2023. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 130 din 11.08.2023.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 94219907 din 09.09.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.09.2025



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
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 **Bercan Ramona-Cristina** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **620663/433/29.06.2023** 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 întrunită în ședința din data de **3.08.2023**, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 130 din 11.08.2023

pentru elaborarea **P.U.Z. dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte, bvd. Muncii nr. 197 prov.** generat de imobilul cu nr. cad. 306434, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. UM3/PUZ, așa cum apare pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – zonificare* aferente PUG, delimitat de Bulevardul Muncii în partea de sud, U.T.R. Ulic în partea de nord, U.T.R. A și U.T.R. Is_A în partea de est și de teritoriul reglementat prin P.U.Z. de parcelare și dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte aprobat prin H.C.L. nr. 631 din 20 august 2020 în partea de vest.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

-*existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este U.T.R. UM3/PUZ – Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.
-*propus*: zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic și subzonă verde.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,0

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

–dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii.
–accesul la zona de dezvoltare se realizează din Bvd. Muncii, pe alee de interes local reglementată la ampriza de 12 m;
–staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.
–echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor conform avizelor furnizorilor de utilități;
–toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea 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.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1378 din 22.06.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- studiu de trafic.

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. 1378 din 22.06.2023 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. 87 din 12.07.2021. în baza Certificatului de urbanism nr. 983 din 30.03.2021.

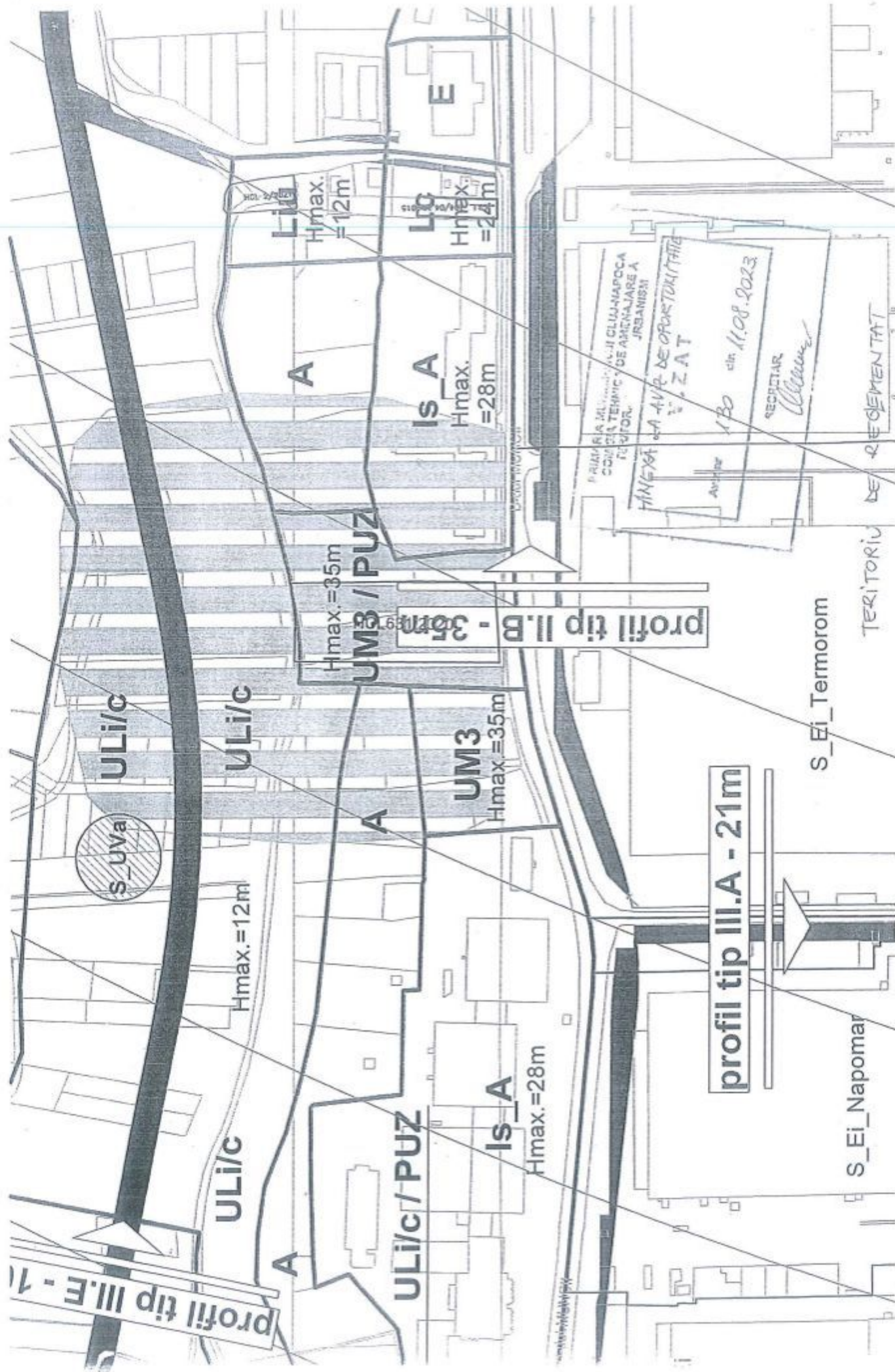
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

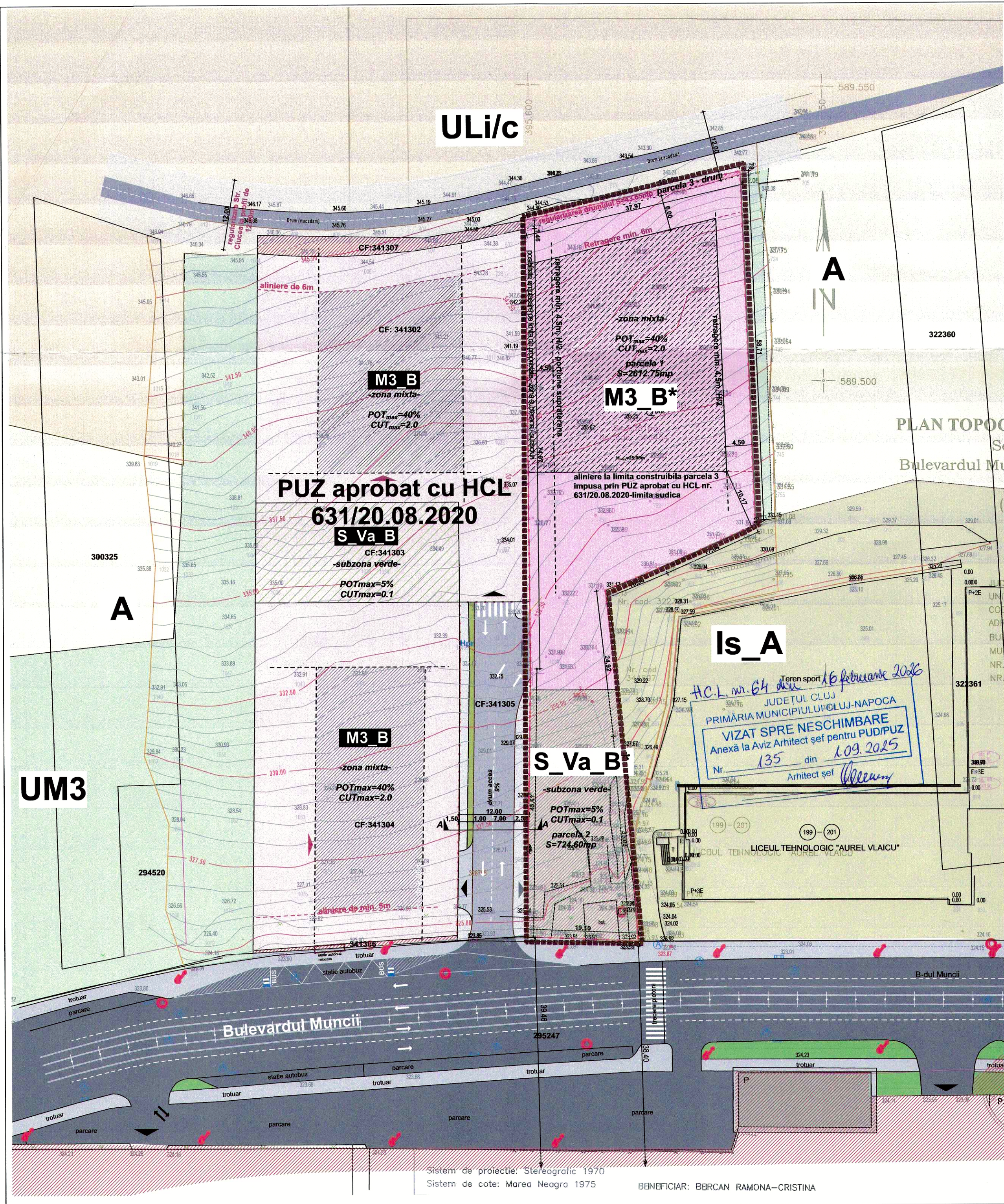
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane
arh. Andreia Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 54984 din 2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17.08.2023





Indici:
S teren=3381.00mp - nr.CF.:306434; nr.cad:306434;

Limite:
- - - limita zona studiata prin PUZ-UTR=UM3 - zona de urbanizare;
- - - limita de proprietate studiata
- - - limita de proprietate vecinatai
- - - limite de UTR uri

Zonificare:
- - - UTR M3_B- zona cu functiuni mixte-conform PUZ aprobat cu HCL 631/20.08.2020
- - - UTR S_Va_B-conform PUZ aprobat cu HCL 631/20.08.2020
- - - UTR UM3 - zona de urbanizare; zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic
- - - UTR ULi/c - zona de urbanizare; locuinte cu regim redus de inaltime -individuale si colective mici
- - - UTR A - zona a terenurilor si unitatilor agricole situate in intravilan - pasuni, fanete, terenuri arabile, pepinieri
- - - UTR Is_A - zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente

Obiective propuse/Regim de inaltime

UTR M3_B* - zona mixta Parcela 1
Teren aflat in proprietatea beneficiarilor (initiator PUZ)
Suprafata edificabila (supraterana)
Regim de inaltime: 2S+P+5E+ER
H maxim atic=22.00m
H maxim=25.00m

P.O.T.propus=40.00%
Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% $\times$ St(suprafata terenului)
C.U.T.propus=2.0

Se estimeaza un numar de aproximativ: 55 de locuri de parcare

UTR S_Va_B* - subzona verde-scur, gradini cu acces public nelimitat, parcaje la sol- Parcela 2
Teren aflat in proprietatea beneficiarilor (initiator PUZ) -

Regim de inaltime/H max:- P.O.T.propus=5.00% Steren parcela 2=724.60mp
C.U.T.propus=0.1

Circulatii

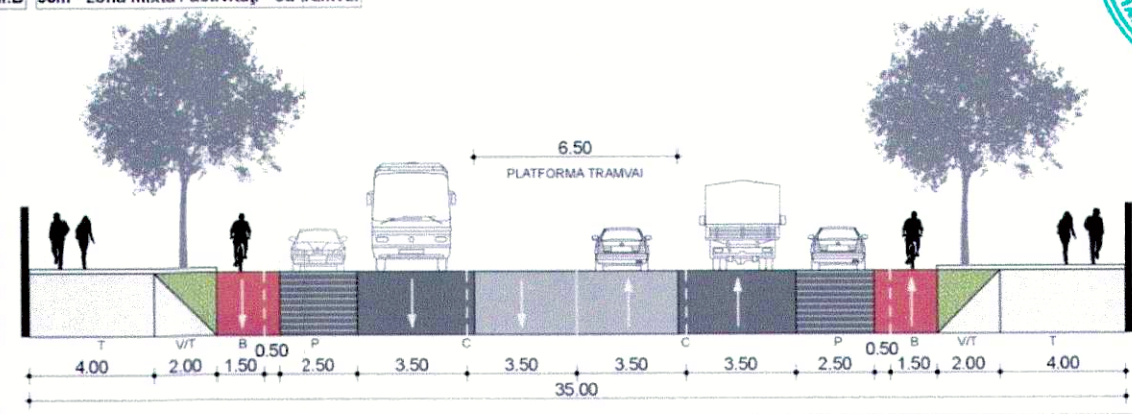
- - - Circulatii auto
- - - Circulatii pietonale

- - - Suprafata teren necesara regularizare drum (Str. Ciucea)
se va dezmembra din parcela initiala si se va inscrie cu titlu de drum

- - - acces auto
- - - acces pietonal

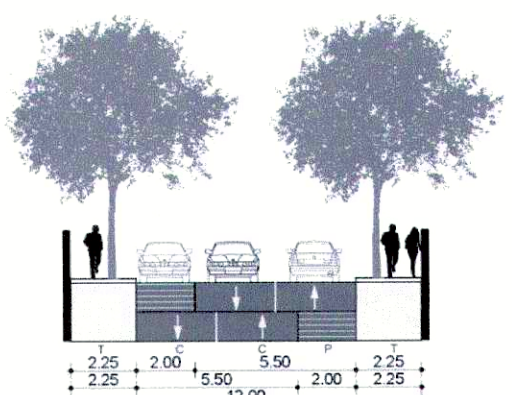
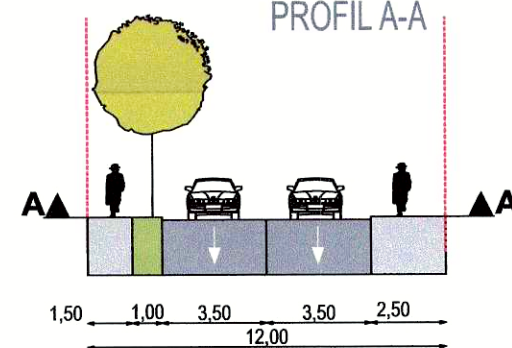
Bilant teritorial	Existent m ²	%	Propus m ²	%
Suprafata teren reglementat	3381.00	100.00	3381.00	100.00
UTR UM3	3381.00	100.00	0.00	0.00
UTR M3_B*-zona mixta-parcela 1	0.00	0.00	2612.75	77.28
UTR S_Va_B*-parcela 2	0.00	0.00	724.60	21.43
S necesara regularizare drum (Str. Ciucea) UTR M3_B* p. 3	0.00	0.00	43.65	1.29
Total	3381.00	100.00	3381.00	100.00

PROFIL BD. MUNCII



Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.08.25
10:09:44 +03'00'

PROFIL A-A



PROFIL STRADA CIUCEA



COMIZA GHEORGHE
2023.08.01 09:36:04
+03'00'

Inventar de coordonate

Mun. Cluj-Napoca, Bld. Muncii, nr. 197 Prov. jud. Cl.

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
301	589527.260	395599.149	37.80
302	589535.542	395636.026	59.49
303	589476.100	395638.330	0.83
304	589475.274	395638.290	17.04
305	589468.307	395622.736	10.90
306	589464.211	395612.638	24.92
307	589439.449	395615.397	35.08
308	589404.469	395618.011	19.11
309	589405.231	395598.921	45.61
310	589450.830	395599.700	76.43
S=3.381mp			

Orientare



sc bogart construct srl
Cluj-Napoca, Romania
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 24, 400599, Cluj-Napoca
Tel/Fax: +40244582749, +4 024 582782, +40244302814
www.bogartconstruct.ro, eMail: office@bogartconstruct.ro
J12/082/1909; RO 11953916; Banca: BCR Erste Cluj
designing the future

Sef proiect arh. Mirela PETRINA

Proiectat arh. Mirela PETRINA

Desenat arh. Dan Pop

Obiectivul:
Elaborare PUZ conform Legii 350/2001 actualizata

Adresa:
Bd. Muncii nr. 197 prov. Cluj Napoca, jud. Cluj

Beneficiar/a/i:
BERCAN RAMONA-CRISTINA
TULUC FLAVIU COSMIN
Cluj-Napoca

Nr. proiect 04/2021 Faza: PUZ

Denumire plansa:
Plan reglementari urbanistice-zonificare

Data 07.2025 Scara 1:500 Plansa nr. U/P.U.Z./02

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** : **BERCAN RAMONA-CRISTINA, TULUC FLAVIU-COSMIN**
- **Proiectant** : S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 643370/22.07.2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația P.U.Z. – Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte, Bd. Muncii, nr. 197.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1378/22.06.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 130/11.08.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 135/1.09.2025**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 643370/22.07.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 29.06.2023.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 13 iunie 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: 16.05.2025.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 16.05.2025 - ora 10:30.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 16.05.2025 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Dan Pop.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

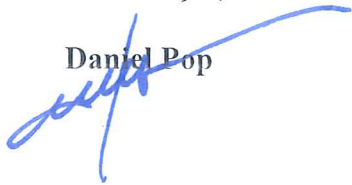
Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Serviciu,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

