

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă de activități economice,
Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă de activități economice, Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 62770/1/4.02.2026, conex cu nr. 906076/1/27.11.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 62857/433/4.02.2026, conex cu nr. 906120/433/ 27.11.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare zonă de activități economice, Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică, beneficiari: Pațiu Vasile-Sorin, Pațiu Ana-Daniela, Grecu Gheorghe-Marius, Grecu Camelia-Dorina;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 269 din 21.12.2022, Avizul Arhitectului șef nr. 80 din 28.05.2025 și nr. 179 din 24.11.2025, 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă de activități economice, Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică, beneficiari: Pațiu Vasile-Sorin, Pațiu Ana-Daniela, Grecu Gheorghe-Marius, Grecu Camelia-Dorina, pe teritoriu în suprafață de 11,27 ha, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 271772, nr. cad. 272456, nr. cad. 293355, nr. cad. 302943, nr. cad. 302165, nr. cad. 302871, nr. cad. 271181, nr. cad. 344029, nr. cad. 336000, nr. cad. 271182, nr. cad. 299956, nr. cad. 290880, nr. cad. 283750, nr. cad. 300248, nr. cad. 300274, nr. cad. 294133, nr. cad. 350616 (T44, P20/2) și nr. cad. 356152 (T44, P20/1).

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 11,27 ha, pe bază de structură parcellară (2 parcele dedicate activităților economice, 3 parcele cu destinație de spațiu verde, 2 parcele cu destinația de „drum”) și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R Em_S - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii (parcelele 2 și 5 cf. Planșei Reglementări urbanistice)

- *funcțiunea predominantă:* structură funcțională dedicată activităților economice, industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii, depozitare, logistică etc.;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:*

- maxim 3 niveluri supraterrane pentru hale modulare, Hmax.= 18 m;

- (1-3S)+P+4 pentru clădirile dedicate funcțiunilor complementare, Hmax.= 21 m;

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

- *amplasarea față de aliniament:* pentru clădirile de orice tip, retragerea va fi de min 8 m; în zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejmuire, racorduri și branșamente, colectare selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisagere, parcaje de scurtă durată, stații de transport în comun și taxi, stații de încărcare pentru mașini, biciclete, trotinete electrice;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare:* minim 6 m, cu posibilitatea amplasării construcțiilor pe limita de proprietate, în următoarele cazuri:

- parcela învecinată este încadrată în UTR S_Va_S, având același proprietar;

- parcela învecinată face parte din Domeniul Public al U.A.T.;

- în baza acordului proprietarului parcelei învecinate;

- pe parcela învecinată se amplasează construcții alipite aceleiași limite sau sunt amplasate spații libere, accesibile publicului;

- *circulațiile, accesele*: accesul la amplasament se realizează din Centura Ocolitoare Cluj N-E, pe un drum public existent (dezvoltat pe traseul De 2787 și De774/1, identificat cu nr. cad. 358784), regularizat la ampriză de 18 m (parceta 1 cf. planșei „Circulația terenurilor”). Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijloacele de stingere a incendiilor și de mentenanță.

Prin prezentul P.U.Z., se reglementează o circulație cu ampriză de 18 m (parceta 4 cf. planșei „Circulația terenurilor”), dezvoltată pe traseul De 2783, în conformitate cu Masterplan – Zonă industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente, aprobat prin Hotărârea nr. 451 din 7.06.2022.

- *staționarea autovehiculelor*: la sol, pe terenul unității industriale, necesarul calculându-se în funcție de necesitățile funcționale, cu avizul Serviciului Siguranța circulației. Prin excepție, pentru funcțiunile cu caracter industrial, producție, depozitare, logistică, dat fiind nivelul avansat de automatizare și robotizare și a reducerii drastice a operațiunilor manuale și, prin urmare, a personalului angajat, se va prevedea un loc de parcare și un loc de garare biciclete, la aprox. 500 mp arie utilă. În situațiile care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte;

- *echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate. Pentru platformele de parcare se vor prevedea sisteme de tratare a apelor pluviale cu deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi. Pentru apele pluviale se va folosi un sistem de retenție – infiltrare, se vor stoca în rezervoare de tip stormbox modulare, va fi evacuată treptat și controlat în sol și va putea fi refolosită pentru acoperișurile verzi, irigarea terenurilor, spălarea tirurilor și camioanelor.

U.T.R S_Va_S - Subzonă verde: scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat (parcelele 3,6 și 7 cf. Planșei Reglementări urbanistice)

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban, alei pentru circulații pietonale și velo, circulații auto exclusiv pentru mentenanță, platforme de odihnă, accese auto, velo și pietonale, edicule/chioșcuri pentru alimentație publică, cu caracter nepermanent, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, terenuri de sport cu suprafața de joc maxim 1000 mp, alimentație publică în construcții permanente cu caracter pavilionar și terase exterioare aferente;

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

- *înălțimea maximă admisă*: ediculele cu funcțiune de toalete, întreținere etc. vor avea maxim un nivel. Înălțimea lor nu va depăși 4 metri. Construcțiile pentru alimentație publică vor avea maxim un nivel suprateran. Înălțimea lor nu va depăși 5 metri;

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere se vor amplasa la o distanță de minim 3 metri față de limitele de proprietate sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public;

- *circulațiile, accesele*: accesul la parcelele cu destinația de spațiu verde (UTR S_Va_S) se realizează din circulație publică (nr. cad. 358784) și prin intermediul circulațiilor propuse prin P.U.Z (circulație cu ampriză de 18 m, dezvoltată pe traseul De 2783 și circulații din incinta economică - parcelele 2 și 5). Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Se admite realizarea de accese (auto, velo, pietonale) către alte zone funcționale și pentru mentenanță;

- *staționarea autovehiculelor*: se interzice realizarea de zone de staționare și parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se vor prevedea racorduri pentru instalații de irigare.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele 2 și 5 :

1. Suprafețele de teren (parceta 1 și parceta 4 cf. Planșei „Reglementări urbanistice”) necesare regularizării circulațiilor propuse prin Masterplan – Zonă industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente, aprobat prin Hotărârea nr. 451 din 7.06.2022, la ampriză de 18 m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.

2. În conformitate cu cerințele Avizului Serviciului Siguranța circulației nr. 592723/446/2.08.2024, emis pentru P.U.Z., se vor realiza proiectele de specialitate necesare pentru obținerea autorizației de construire și execuția lucrărilor de: amenajare și asfaltare a rețelei stradale propuse prin P.U.Z. cu structura rutieră pentru trafic greu, semnalizare rutieră orizontală și verticală, realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public etc., cu respectarea NP 24/2022, NP 051/2012 și a Legii nr.101/2020. Toată rețeaua stradală va avea acces public nelimitat.

3. Drumul de acces la amplasament (dezvoltat pe traseul De2787 și De774/1) ce se desprinde din Centura Ocolitoare Cluj N-E, cu ampriză de minim 9m și supralărgit pe tronsonul reglementat prin P.U.Z., va fi echipat edilitar și adus la strat de uzură în baza unui proiect de specialitate.

Anterior recepției construcțiilor de pe parcelele 2 și 5:

Se vor amenaja spațiile verzi propuse (*parcelele 3, 6 și 7*), cu vegetație înaltă, medie și joasă.

Parcela 1 (suprafața de teren necesară lărgirii drumului de acces la amplasament), amenajată, va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (cf. Propunerii din planșa „Circulația terenurilor”).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa *A04 Plan Reglementări Urbanistice* se constituie în Anexa 2 și planșa *A07 Circulația terenurilor* se constituie în Anexa 3, 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,
Bc. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

PUZ DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE – CENTURA OCOLITOARE CLUJ NE, LATURA SUDICĂ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR Em_S – Zonă de activități economice

SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI

Spații destinate dezvoltării de structuri urbane specifice activităților economice de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii, desfășurate de întreprinderi mici și mijlocii (dezvoltări greenfield). Clădirile modulare de tip hală, grupate de regulă în ansambluri dedicate, coerente și unitare, adăpostesc un număr variabil de unități economice și includ spațiile de producție și depozitare, administrative, de desfacere, prezentare etc. Accesul pentru clienți / public și cele tehnologice sunt în general separate și situate pe laturile opuse ale clădirilor. Dezvoltările se vor realiza în corelare cu Master Planul Bd.- ul Muncii, aprobat prin HCL 451 / 2022.

SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată activităților economice – industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii, depozitare, logistică, etc. cu următoarele funcțiuni:

- Producție industrială / cvasiindustrială / manufacturieră și activități complementare - administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club) etc;
- Sediul / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc
- Parc de activități, centru de cercetare și formare profesională Incubator de afaceri
- Depozitare, logistică
- Servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, manufacturier, comercial
- Service și mentenanță diversă
- Desfacere de produse, showroom, comercială en gros și en detail
- Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, de expunere și promovare, alimentație publică
- Elemente de infrastructură edilitară
- Platforme de parcare / parcuri / garaje
- Centru de colectare și depozitare materiale reciclabile, depozitare și valorificare deșeurilor și materiale reciclabile
- Autoservice, spălătorie auto Stație de combustibili cu servicii aferente
- Pavilioane temporare fixe sau mobile pentru funcțiuni complementare sau evenimente - foodtruck, amenajări peisajere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip
- Depozitare de deșeurilor industriale, tehnologice etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Parcelarea se va realiza conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

Parcelările ulterioare se pot realiza doar în urma implementării unui PUZ, aprobat conform legii.

Se admite parcelarea ulterioară, fără întocmirea unei documentații de urbanism, pentru instituirea de garanții imobiliare sau pentru realizarea unor obiective de infrastructură – poduri, pasarele, elemente ce țin de infrastructura energetică, asupra cărora este obligatorie instituirea unor servituti de lege sau pentru transferul unor suprafețe de teren către Statul Român, indiferent de forma de administrare a acestora.

Parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:



PUZ DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE – CENTURA OCOLITOARE CLUJ NE, LATURA SUDICĂ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- a) Vor avea acces la un drum public direct sau printr-un drept de trecere;
- b) În cazul parcelelor situate la un drum public, lungimea frontului va fi mai mare sau egală cu 60 m;
- c) Suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp. Se admit pazele cu dimensiuni mai mici pentru realizare de obiective de infrastructură sau drumuri și/sau în vederea implementării Mater Plan Bulevardul Muncii, aprobat prin HCL 451/2022 sau a altor proiecte de interes public aprobate conform legii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniment va fi de minim 8 m.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejurire, racorduri și branșamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisajere, parcaje de scurtă durată, stații de transport în comun și taxi, stații de încărcare mașini, biciclete sau trotinete electrice.

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

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va fi de minim 6 m, cu posibilitatea amplasării construcțiilor pe limita de proprietate în următoarele cazuri:

- parcela învecinată este încadrată în UTR S_Va_S, având același proprietar;
- parcela învecinată face parte din Domeniul Public al UAT;
- în baza acordul proprietarului parcelei învecinate;
- pe parcela învecinată se amplasează construcții alipite aceleiași limite sau sunt amplasate spații libere, accesibile publicului;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe aceeași parcelă, clădirile pot fi amplasate alipit sau izolat, cu respectarea regulilor privind protecția la incendiu. Se recomandă gruparea modulelor de hală în vederea optimizării utilizării spațiului de manevră și a infrastructurii edilitare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la amplasament se realizează din Centura Ocolitoare Cluj N-E, pe un drum public existent (dezvoltat pe traseul De 2787 și De774/1, identificat cu nr. cad. 358784), regularizat la ampriză de 18m (parcela 1 cf. planșei „Circulația terenurilor”).

Prin prezentul P.U.Z., se reglementează o circulație cu ampriză de 18m (parcela 4 cf. planșei „Circulația terenurilor”), dezvoltată pe traseul De 2783, în conformitate cu Masterplan – Zonă industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente aprobat prin HCL nr 451 din 7.06.2022 .

Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijlocele de stingere a incendiilor și mentenanță.

Clădirile vor avea minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

Numărul de rampe de încărcare se va stabili în funcție de nevoile funcționale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de necesitățile funcționale, cu avizul Serviciului Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Cluj Napoca.

Prin excepție, pentru funcțiunile cu caracter industrial, producție, depozitare, logistică, dat fiind nivelul avansat de automatizare și robotizare și a reducerii drastice a operațiunilor manuale și prin urmare a personalului angajat, se va prevedea un loc de parcare și un loc de garare biciclete la aprox 500 mp arie utilă.

În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru construcțiile de hale înălțimea maximă la atic va fi de 18 metri, cu maxim 3 niveluri supratereane.

Pentru clădirile sau volumele dedicate funcțiunilor complementare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ca regulă generală, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Acoperișurile halelor vor avea minim 50% terasă înierbată.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor, în spații special amenajate sau în exteriorul acestora, în spații special amenajate – conform legislației de mediu specifice.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă pe zonele de fațadă aferente funcțiunilor comerciale și/sau publice și pe acoperișul terasă al imobilelor, în baza unui proiect arhitectural integrat.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

-Sisteme de parcare pentru biciclete.

-Corpuri de iluminat stradal.

-Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

Pentru platformele de parcare se vor prevedea sisteme de tratare a apelor pluviale cu deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi. Pentru apele pluviale se va folosi un sistem de retenție – infiltrare, se vor stoca în rezervoare de tip stormbox modulare, va fi evacuată treptat și controlat în sol și va putea fi refolosită pentru acoperișurile verzi, irigarea terenurilor, spălarea tirurilor și camioanelor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisageră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 10% din suprafața totală a UTR.

Nu este obligatorie asigurarea de spații verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, întrucât unele vor avea destinație exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet și se va planta un număr minim de 50 arbori la nivelul ansamblului.

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Printre speciile care merită luate în considerare se numără următoarele exemple: Arbore de matase - Albizia julibrissin, Arborele lealea-Liriodendron tulipifera, Artar japonez – Acer palmatum Aconitifolium, Artar japonez – Acer palmatum Atrolineare, Paltin de camp-Acer platanoides Globosum CLT25, Frasin -Fraxinus excelsior, Arbore de fier persan- Parrotia persica, Artar Norvegian -Acer platanoides, Cedru- Cedrus deodara Aurea.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre proprietățile vecine se vor realiza din stâlpi metalici și plasă bordurată, cu sau fără socluri de beton, dublate de perdele de vegetație și vor avea o înălțime maximă de 3,5 m. Se permite tratarea regisitrului superior cu elemente specifice de prevenire a intruziunii.

Se permite realizarea de împrejmuiri din alte materiale – panouri mari din beton, panouri metalice, etc, în interiorul parcelor, pentru delimitarea de țarcuri tehnologice, depozitare de materiale în vrac sau alte necesități funcționale.

Zidurile de sprijin, taluzurile etc. nu sunt considerate împrejmuiri în sensul prezentului regulament.

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

La nivelul UTR, se admite un POT maxim de 60%.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul Em_S este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori maxime ale indicelui POT:

- Parcela 2 – POT maxim = 60%
- Parcela 5 – POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

La nivelul UTR, se admite un CUT maxim de 1,2.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul Em_S este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori maxime ale indicelui CUT:

- Parcela 2 – CUT maxim = 1,2
- Parcela 5 – CUT maxim = 1,2

UTR S_Va_S – Subzonă verde

SECȚIUNEA A. – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată adiacent unei viitoare artere de circulație, conform Planului director B-dul Muncii, aprobat prin HCL 451/2022 și va avea rol de spațiu de odihnă și relaxare pentru personalul care lucrează în zonă.

SECȚIUNEA B. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații joase, medii, înalte
- alei pentru circulații pietonale și velo, circulații auto exclusiv pentru mentenanță, platforme de odihnă
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule / chioșcuri pentru alimentație publică, cu caracter nepermanent
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- terenuri de sport cu suprafața de joc maxim 1000 mp
- alimentație publică în construcții permanente cu caracter pavilionar și terase exterioare aferente
- accese auto, velo și pietonale către alte zone funcționale

Plantațiile și amenajările se vor realiza în baza unui proiect autorizat și verificat de verficatori atestați, conform legii. La realizarea proiectului se vor respecta toate exigențele privind securitatea în exploatare, accesibilitatea persoanelor etc.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Totodată speciile autohtone specifice malurilor Someșului Mic vor primi în fața unor specii noi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Lucrări de artă, evenimente artistice, spectacole în aer liber, cu respectarea prevederilor legale privind organizarea acestora

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la pct.1 și 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Având în vedere funcțiunea de spațiu verde nu se impun restricții privind dimensiunea și forma loturilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere se vor amplasa la o distanță de minim 3 metri față de limitele de proprietate sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public.

PUZ DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE – CENTURA OCOLITOARE CLUJ NE, LATURA SUDICĂ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere se vor amplasa la o distanță de minim 3 metri față de limitele de proprietate sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere, etc se vor amplasa grupat. Cuplarea acestora este permisă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la parcelele cu destinația de spațiu verde (UTR S_Va_S) se realizează din circulație publică (nr. cad. 358784) și prin intermediul circulațiilor propuse prin P.U.Z (circulație cu ampriză de 18m, dezvoltată pe traseul De 2783 și circulații din incinta economică - parcelele 2 și 5). Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Se admite realizarea de accese (auto, velo, pietonale) către alte zone funcționale și pentru mentenanță.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Se interzice realizarea de zone de staționare și parcare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ediculele cu funcțiune de toalete, întreținere, etc întreținere vor avea maxim un nivel. Înălțimea lor nu va depăși 4 metri.

Construcțiile pentru alimentație publică vor avea maxim 1 nivel suprateran. Înălțimea lor nu va depăși 5 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura ediculelor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe arbori, pe gardul viu sau pe împrejurimile terenurilor de sport.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se vor prevedea racorduri pentru instalații de irigare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Speciile vegetale vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Printre speciile care merită luate în considerare se numără următoarele exemple: Arbore de matase - Albizia julibrissin, Arborele lalea-Liriodendron tulipifera, Artar japonez – Acer palmatum Aconitifolium, Artar japonez – Acer palmatum Atrolineare, Paltin de camp-Acer platanoides Globosum CLT25, Frasin -Fraxinus excelsior, Arbore de fier persan- Parrotia persica, Artar Norvegian -Acer platanoides, Cedru- Cedrus deodara Aurea.

Arborii plantați vor avea o circumferință de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet. Se vor planta minim 50 de arbori la nivelul ansamblului.

PUZ DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE – CENTURA OCOLITOARE CLUJ NE, LATURA SUDICĂ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurimi înalte, din stâlpi metalici și plasă, numai în jurul suprafețelor de joc cu mingea. Înălțimea se va stabili în funcție de tipul jocului ales.

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim = 5%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim = 0,1.

Întocmit,
Arh. Vlad NEGRU



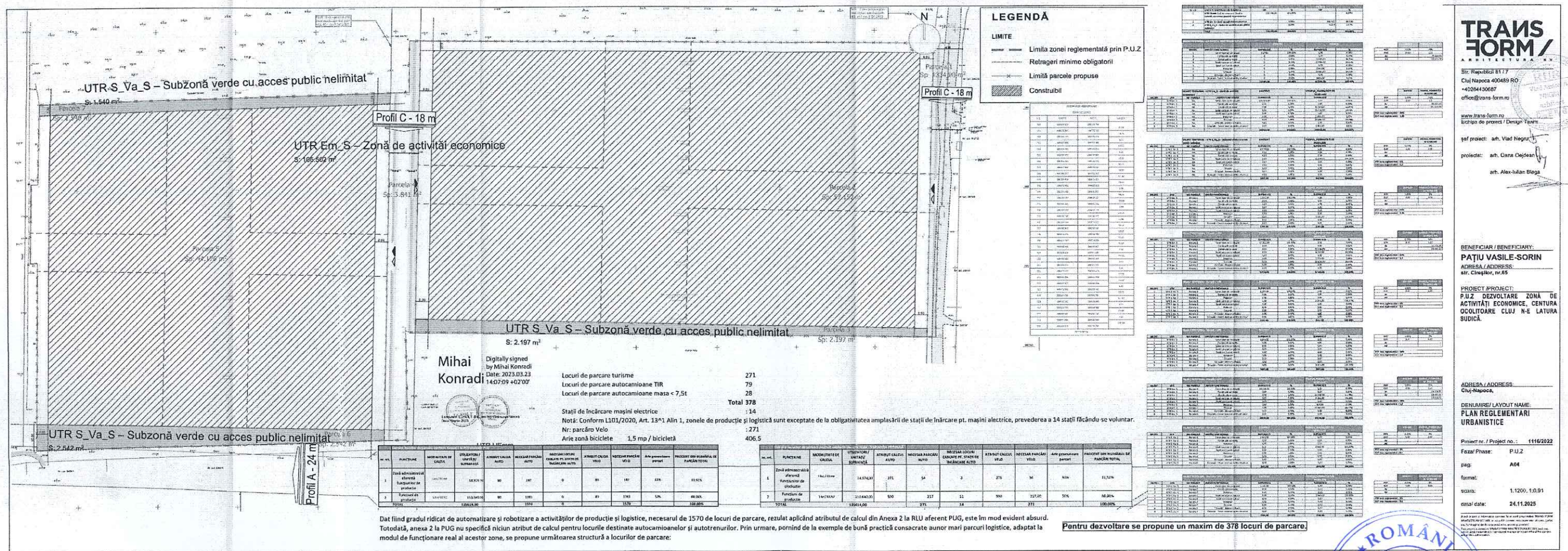
ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 65/2026 ARE UN NUMAR DE 6 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca



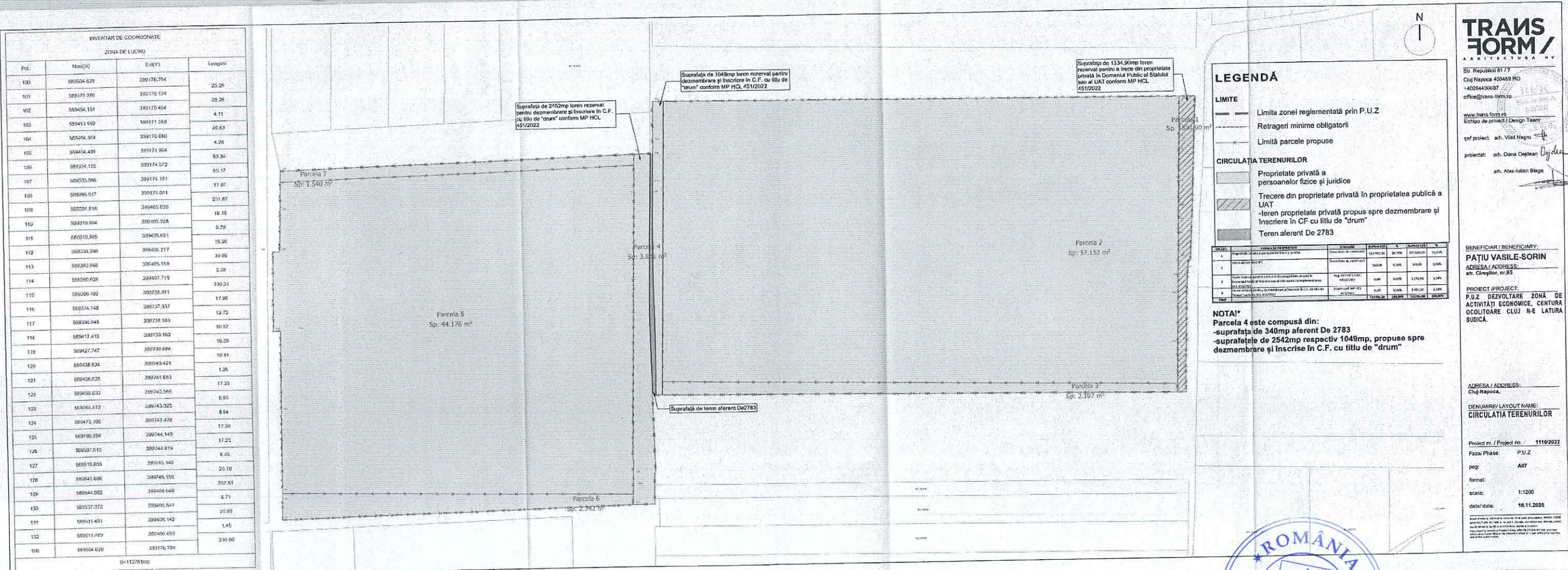
ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 65/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca





ARHITECT ȘEF,
arh. Daniel Pop

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 65/2026 CONȚINE 1 PAGINĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Ec. Dan Ștefan Tarcea Jr. Aurora Roșca



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de **Pațiu Vasile-Sorin**, cu domiciliul județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 657435/433/2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 80 din 28.05.2025

pentru **P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice, Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică** generat de imobilele cu nr. cad. 271772, nr. cad. 272456, nr. cad. 293355, nr. cad. 302943, nr. cad. 302165, nr. cad. 302871, nr. cad. 271181, nr. cad. 344029, nr. cad. 336000, nr. cad. 271182, nr. cad. 299956, nr. cad. 290880, nr. cad. 283750, nr. cad. 300248, nr. cad. 300274, nr. cad. 294133, nr. cad. 350616 (T44, P20/2) și T44, P20/1.

Inițiatori: Pațiu Vasile-Sorin, Pațiu Ana-Daniela, Grecu Gheorghe-Marius, Grecu Camelia-Dorina, Biji Cornelia

Proiectant: S.C. Trans Form Arhitectura NV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Andrei A. Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: terenul reglementat prin PUZ, în suprafață de ~ 11,27 ha este situat în vecinătatea sudică a centurii ocolitoare N-E, fiind accesibil dintr-un drum interes local (dezvoltat pe traseul De 2787 și De774/1), reglementat ca circulația publică prin Masterplan bd. Muncii aprobat prin H.C.L nr. 451/2022.

Zona de studiu este UTR UEmm, astfel cum apare marcat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUZ, din vecinătatea sudică a Centurii Ocolitoare Cluj N-E, delimitată de circulație propusă prin PUG / masterplan bd. Muncii aprobat prin H.C.L 451/2022 în partea de sud, drum de interes local în partea de est, reglementat ca circulație publică prin masterplan bd Muncii și circulație propusă prin PUG / Masterplan bd. Muncii în partea de vest.

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

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

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

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Pentru clădirile curente - hale modulare - înălțimea la cornișă nu va depăși 10 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1.

Pentru clădirile dedicate funcțiunilor complementare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari.



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

Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

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

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

-*retragere față de limitele laterale și posterioare*: Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

-*amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații, accese*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

-*staționarea autovehiculelor*: Pentru staționarea autovehiculelor personalului / clienților (vizitatorilor) se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei / parcelei. E acceptabilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate. Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte / ansambluri. Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu Anexa 2 a prezentului regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

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

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

Prin PUZ se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 11,27ha, pe bază de structură parcelară (2 parcele dedicate activităților economice, 3 parcele cu destinație de spațiu verde, 2 parcele cu destinația de „drum”) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:



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

U.T.R Em_S - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii
(parcelele 2 și 5 cf. Planșei Reglementări urbanistice)

- *funcțiunea predominantă*: Structură funcțională dedicată activităților economice -industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii, depozitare, logistică etc.
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*:
 - maxim 3 niveluri supraterane pentru hale modulare, $H_{max} = 18m$;
 - $(1-3S)+P+4$ pentru clădirile dedicate funcțiunilor complementare, $H_{max} = 21m$;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 1,2;
- *amplasarea față de aliniament*: pentru clădirile de orice tip, retragerea va fi de min 8 m; În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejmuire, racorduri și bransamente, colectare selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisagere, parcaje de scurtă durată, stații de transport în comun și taxi, stații de încărcare pentru mașini, biciclete, trotinete electrice.
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: Construcțiile se vor amplasa fie retras de la limitele laterale și posterioare de proprietate cu o distanță de minim 6 m, fie pe limita de proprietate, acolo unde se învecinează cu parcelă situată în UTR S_Va_S, având același proprietar, este Domeniul Public al UAT sau există un acord al vecinului în acest sens. Totodată, este permisă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela învecinată se vor amplasa construcții alipite aceleiași limite, sau dacă pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere, accesibile publicului;
- *circulații, accese*: accesul la amplasament se realizează din Centura Ocolitoare Cluj N-E, pe un drum public existent (dezvoltat pe traseul De 2787 și De 774/1); Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijloacele de stingere a incendiilor și de mentenanță;
- *staționarea autovehiculelor*: la sol, pe terenul unității industriale, necesarul calculându-se în funcție de necesitățile funcționale, cu avizul Serviciului Siguranța Circulației. Prin excepție, pentru funcțiunile cu caracter industrial, producție, depozitare, logistică, dat fiind nivelul avansat de automatizare și robotizare și a reducerii drastice a operațiunilor manuale și prin urmare a personalului angajat, se va prevedea un loc de parcare și un loc de garare biciclete la aprox 500 mp arie utilă. În situațiile care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte;
- *echipare tehnico-edilitară*: Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate. Pentru platformele de parcare se vor prevedea sisteme de tratare a apelor pluviale cu deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi. Pentru apele pluviale se va folosi un sistem de retenție – infiltrare, se vor stoca în rezervoare de tip stormbox modulare, va fi evacuată treptat și controlat în sol și va putea fi refolosită pentru acoperișurile verzi, irigarea terenurilor, spălarea tirurilor și camioanelor.

U.T.R S_Va_S - Subzonă verde: scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat (parcelele 3,6 și 7 cf. Planșei Reglementări urbanistice)

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban, alei pentru circulații pietonale și velo, circulații auto exclusiv pentru mentenanță, platforme de odihnă, accese auto, velo și pietonale, edicule/chioșcuri pentru alimentație publică, cu caracter nepermanent, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, terenuri de sport cu suprafața de joc maxim 1000 mp, alimentație publică în construcții permanente cu caracter pavilionar și terase exterioare aferente;
- *indicatorii urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;
- *înălțimea maximă admisă*: Ediculele cu funcțiune de toalete, întreținere, etc vor avea maxim un nivel. Înălțimea lor nu va depăși 4 metri. Construcțiile pentru alimentație publică vor avea maxim un nivel suprateran. Înălțimea lor nu va depăși 5 metri;



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

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere se vor amplasa la o distanță de minim 3 metri față de limitele de proprietate sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public;
- *circulațiile, accesele*: orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Se admite realizarea de accese (auto, velo, pietonale) către alte zone funcționale și pentru mentenanță;
- *staționarea autovehiculelor*: Se interzice realizarea de zone de staționare și parcare;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se vor prevedea racorduri pentru instalații de irigare.

Documentația P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice, Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică (înregistrată sub nr. 366171/433/2024), a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.07.2024.

În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor solicitate, depuse sub nr. 657435/433/2024, în ședința operativă din 20.09.2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele 2 și 5 :

1. Suprafețele de teren (parcela 1 și parcela 4 cf. Planșei „Reglementări urbanistice”) necesare regularizării circulațiilor propuse prin *Masterplan – Zonă industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente aprobat prin HCL nr 451 din 7.06.2022* la ampriză de 18m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”
2. În conformitate cu cerințele Avizului Serviciului Siguranța circulației nr. 592723/446/2.08.2024 emis pentru PUZ, se vor realiza proiectele de specialitate necesare pentru obținerea Autorizației de construire și execuția lucrărilor de: amenajare și asfaltare a rețelei stradale propuse prin PUZ cu structura rutieră pentru trafic greu, semnalizare rutieră orizontală și verticală, realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public etc. cu respectarea NP 24/2022, NP 051/2022 și Legii nr.101/2020. Toată rețeaua stradală va avea acces public nelimitat.

Drumul de acces la amplasament (dezvoltat pe traseul De2787 și De774/1) ce se desprinde din Centura Ocolitoare Cluj N-E, cu ampriză de minim 9m și supralărgit pe tronsonul reglementat prin PUZ, va fi echipat edilitar și adus la stratură în baza unui proiect de specialitate;

Anterior recepției construcțiilor de pe parcelele 2 și 5:

Se vor amenaja spațiile verzi propuse (*parcelele 3,6 și 7*), cu vegetație înaltă, medie și joasă.

Parcela 1 (suprafața de teren necesară lărgirii drumului de acces la amplasament), amenajată, va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (cf. Propunerii din planșa „Circulația terenurilor”).

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



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

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. 2186 din 12.08.2022 (prelungit până în 12.08.2025), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 269 din 21.12.2022.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 9428385 din 05.06.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.06.2025

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ
Nr. 179 din 24.11.2025

pentru *completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 80 din 28.05.2025*

Prezentul aviz completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 80 din 28.05.2025 emis pentru: **P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice, Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică** în sensul:

U.T.R Em_S - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii (parcelele 2 și 5 cf. Planșei Reglementări urbanistice)

- **circulațiile, accesele:** accesul la amplasament se realizează din Centura Ocolitoare Cluj N-E, pe un drum public existent (dezvoltat pe traseul De 2787 și De 774/1, **identificat cu nr. cad. 358784**), regularizat la ampriză de 18m (**parcela 1 cf. planșei „Circulația terenurilor”**). Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijloacele de stingere a incendiilor și de mentenanță.

Prin prezentul P.U.Z., se reglementează o circulație cu ampriză de 18m (parcela 4 cf. planșei „Circulația terenurilor”), dezvoltată pe traseul De 2783, în conformitate cu Masterplan – Zonă industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente aprobat prin HCL nr 451 din 7.06.2022.

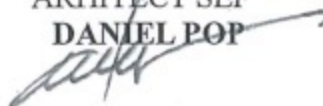
U.T.R S_Va_S - Subzonă verde: scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat (parcelele 3, 6 și 7 cf. Planșei Reglementări urbanistice)

- **circulațiile, accesele:** **accesul la parcelele cu destinația de spațiu verde (UTR S_Va_S) se realizează din circulație publică (nr. cad. 358784) și prin intermediul circulațiilor propuse prin P.U.Z (circulație cu ampriză de 18m, dezvoltată pe traseul De 2783 și circulații din incinta economică - parcelele 2 și 5)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Se admite realizarea de accese (auto, velo, pietonale) către alte zone funcționale și pentru mentenanță;

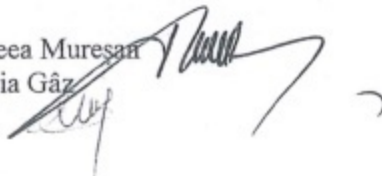
PRIMAR
EMIL BOC



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Șef serviciu arh. Andreea Muresan
Red., 2 ex., arh. Camelia Gâz



Ca urmare a cererii adresate de **Pașiu Vasile-Sorin**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 694735/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 30.09.2022, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 268 din 21.12.2022

pentru elaborarea

P.U.Z dezvoltare zonă de activități economice, Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică

generat de imobilele cu nr. Cad. 271772, 272456, 293355, 302943, 302165, 302871, 271181, 344029, 336000, 271182, 299956, 290880, 283750, 300248, 300274, 294133, nr. topo. T44, P20/1, nr. topo. T44, P20/2, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință U.T.R UEmm, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente P.U.G., delimitată de Centura Ocolitoare Cluj N-E în partea de nord, circulație propusă prin PUG / masterplan bvd. Muncii aprobat prin H.C.L 451/2022, în partea de sud, circulație propusă prin masterplan bvd Muncii în partea de est (dezvoltată de-a lungul De 2787 și De 774/1) și circulație propusă prin PUG / Masterplan bvd. Muncii în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acestora.

Prin P.U.Z de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. În etapa 1 se va reglementa un teritoriu de ~11.27ha, accesibil din Centura Ocolitoare Cluj N-E prin drum de interes local, dezvoltat de-a lungul De 2787 și De 774/1.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. P.U.G aprobat cu H.C.L nr.493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R UEmm- Zonă de urbanizare- Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii.
- *propus*: Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii și subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de activități economice: P.O.T max. 60%, C.U.T max= 1,2 ADC/mp
- pentru subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat:
P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1 ADC/mp

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

- asigurarea circulațiilor propuse prin Masterplan bvd. Muncii aprobat prin H.C.L nr. 451/2022
- spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din Centura Ocolitoare Cluj N-E pe drum de interes local, dezvoltat de-a lungul De 2787 și De774/1;
- staționarea autovehiculelor se va realiza la sol, pe terenul unității industriale, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;

5. Capacitățile de transport admise:

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2186 din 12.08.2022.
- *studii de fundamentare:* studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiză funcțională sectorială). În funcție de concluziile studiilor de fundamentare, autoritatea publică locală poate solicita prin P.U.Z. instituirea subzonei S_Is (*subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate*);
- *studiu de trafic* – analiza impactului investiției asupra traficului rutier
- în ceea ce privește circulațiile, documentația P.U.Z se va corela cu Masterplan B-dul Muncii, aprobat prin H.C.L. nr. 451 din 7 iunie 2022 și cu proiectul TR35 Centura ocolitoare și drumuri de legătură;
- pentru drumul de acces la amplasament (dezvoltat de-a lungul De2787 și De774/1) se va întocmi documentația de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, anterior aprobării PUZ.

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

În conformitate cu prevederile regulamentului 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. 2186 din 12.08.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. . Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

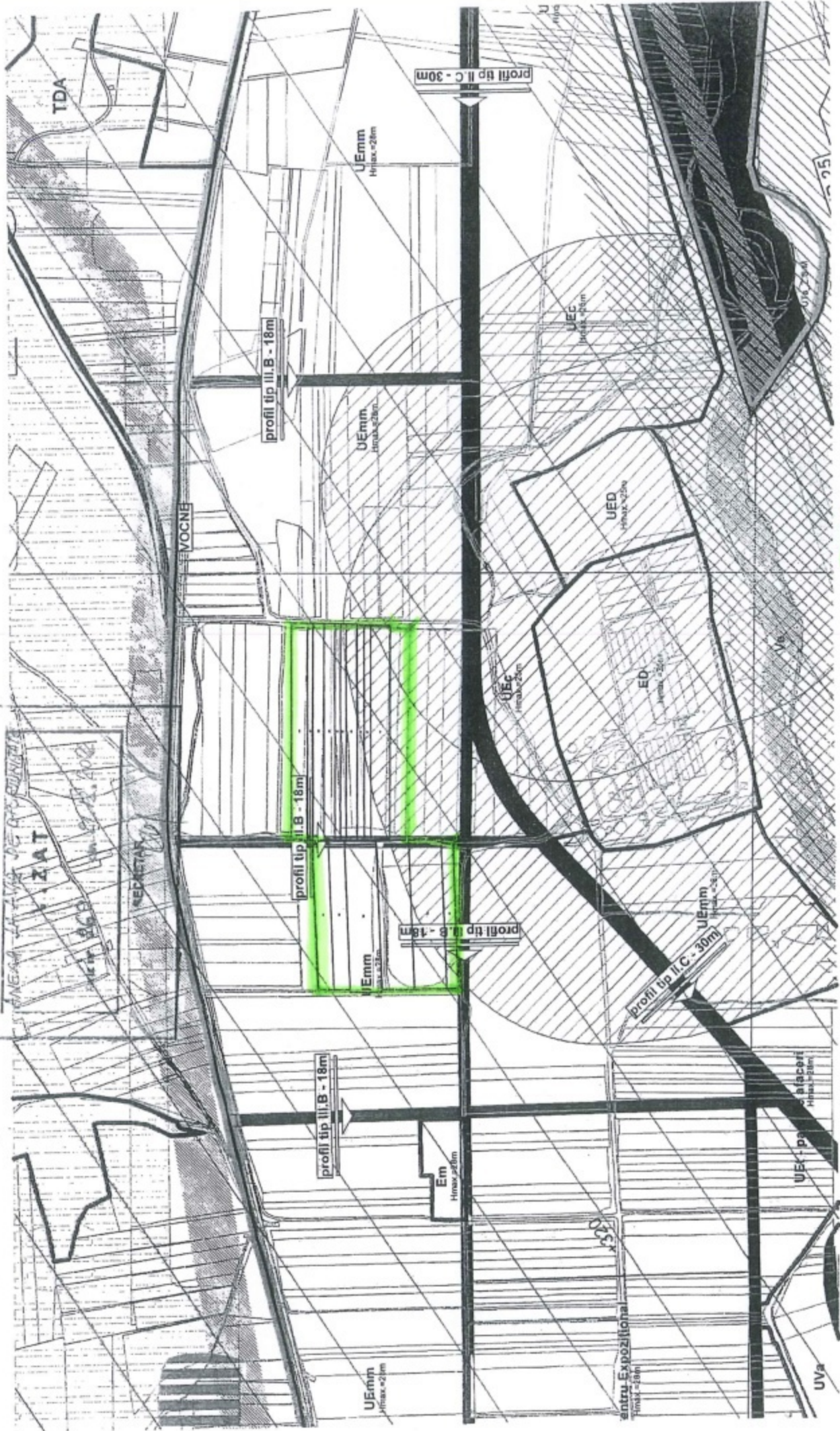
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreia Mureșan

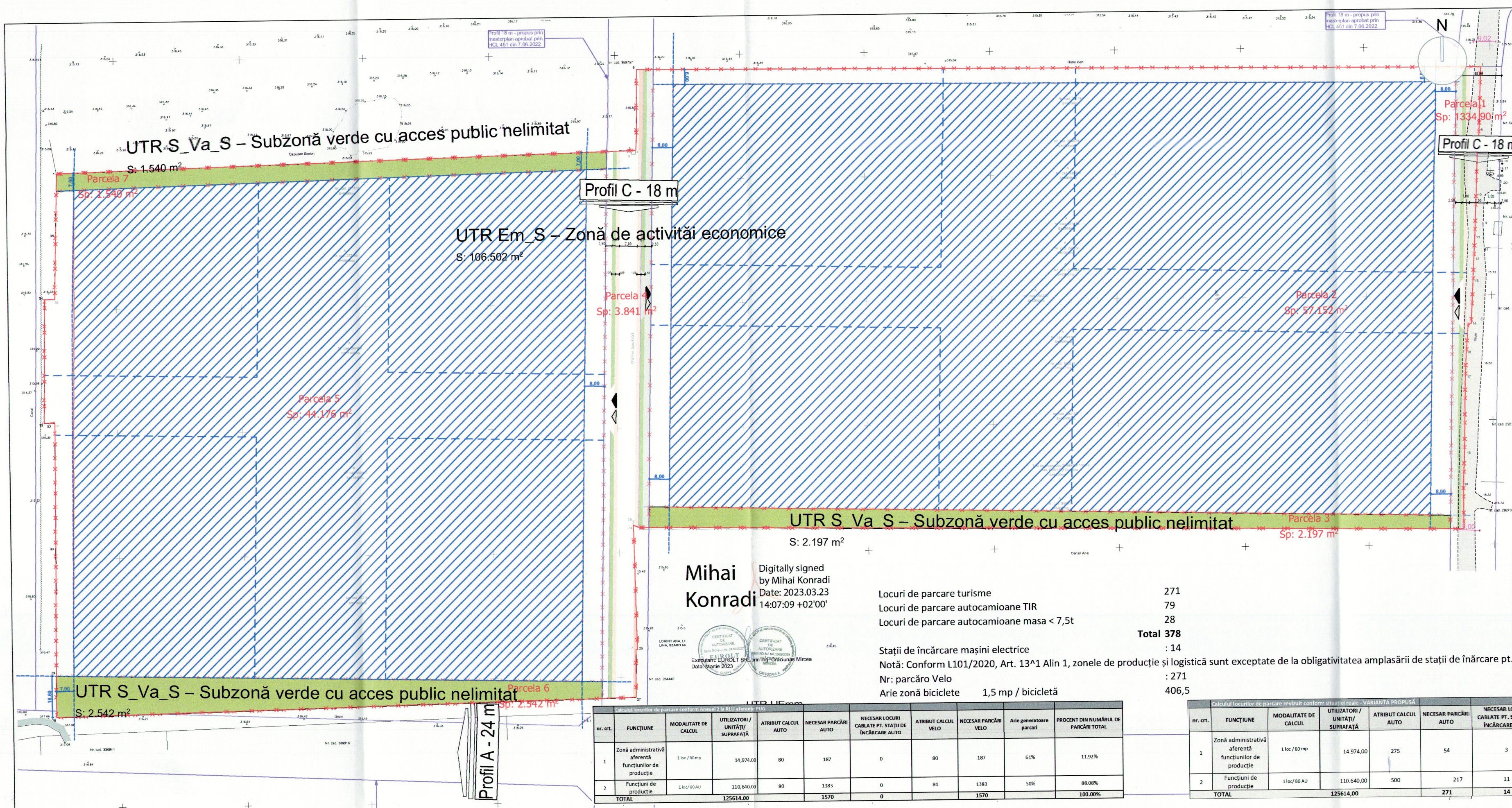
Red. 3ex. consilier Arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6580433 din 22.12.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.12.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASARE A
TENTORULUI URBANISM



TERITORIUL DE REGLEMENTAT S=11,27-ha



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei reglementată prin P.U.Z
- Retrageri minime obligatorii
- Limită parcele propuse
- Construibil

INVENTARIEREA COORDONATE			
Pkt	NORD	EST	Longitud
100	588454.029	588476.794	22.73
101	588479.393	588476.154	22.97
102	588454.131	588476.654	4.17
103	588453.952	588476.339	4.95
104	588454.354	588476.659	4.28
105	588454.491	588476.954	35.34
106	588454.156	588476.512	55.17
107	588453.999	588476.161	17.87
108	588453.017	588476.161	22.67
109	588453.818	588476.824	19.15
110	588453.954	588476.824	0.70
111	588453.393	588476.824	19.28
112	588453.229	588476.217	20.69
113	588453.940	588476.339	5.35
114	588453.029	588476.719	330.41
115	588454.101	588476.717	17.46
116	588453.156	588476.512	10.12
117	588453.959	588476.512	35.57
118	588453.818	588476.824	35.57
119	588453.747	588476.824	10.15
120	588453.584	588476.824	10.41
121	588453.421	588476.824	1.39
122	588453.258	588476.824	17.23
123	588453.095	588476.824	8.85
124	588452.932	588476.824	8.85
125	588452.769	588476.824	17.23
126	588452.606	588476.824	17.23
127	588452.443	588476.824	8.45
128	588452.280	588476.824	25.76
129	588452.117	588476.824	337.51
130	588451.954	588476.824	6.71
131	588451.791	588476.824	28.84
132	588451.628	588476.824	1.45
133	588451.465	588476.824	230.00

H.C.L. nr. 65 din 16 februarie 2026
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 179 din 28.05.2025
Arhitect șef

Locuri de parcare turisme	271
Locuri de parcare autocamioane TIR	79
Locuri de parcare autocamioane masa < 7,5t	28
Total	378
Stații de încărcare mașini electrice	14
Notă: Conform L101/2020, Art. 13*1 Alin 1, zonele de producție și logistică sunt exceptate de la obligativitatea amplasării de stații de încărcare pt. mașini electrice, prevederea a 14 stații făcându-se voluntar.	
Nr: parcaro Velo	271
Arie zonă biciclete 1,5 mp / bicicletă	406,5

Nr. crt.	FUNCTIUNE	MODALITATE DE CALCUL	UTILIZATORI / UNITATI / SUPRAFATA	ATRIBUT CALCUL AUTO	NECESAR PARCARI AUTO	NECESAR LOCIURI CABLATE PT. STATII DE INCARCARE AUTO	ATRIBUT CALCUL VELO	NECESAR PARCARI VELO	Arie generatoare parcaro	PROCENT DIN NUMARUL DE PARCARI TOTAL
1	Zonă administrativă aferentă funcțiilor de producție	1 loc / 80 mp	14.974,00	80	187	0	80	187	61%	11,92%
2	Funcțiuni de producție	1 loc / 80 AU	110.640,00	80	1383	0	80	1383	50%	88,08%
TOTAL			125614,00		1570	0		1570		100,00%

Nr. crt.	FUNCTIUNE	MODALITATE DE CALCUL	UTILIZATORI / UNITATI / SUPRAFATA	ATRIBUT CALCUL AUTO	NECESAR PARCARI AUTO	NECESAR LOCIURI CABLATE PT. STATII DE INCARCARE AUTO	ATRIBUT CALCUL VELO	NECESAR PARCARI VELO	Arie generatoare parcaro	PROCENT DIN NUMARUL DE PARCARI TOTAL
1	Zonă administrativă aferentă funcțiilor de producție	1 loc / 80 mp	14.974,00	275	54	3	275	54	61%	11,92%
2	Funcțiuni de producție	1 loc / 80 AU	110.640,00	500	217	11	500	217,00	50%	88,08%
TOTAL			125614,00		271	14		271		100,00%

Dat fiind gradul ridicat de automatizare și robotizare a activităților de producție și logistice, necesarul de 1570 de locuri de parcare, rezulat aplicând atributul de calcul din Anexa 2 la RLU aferent PUG, este în mod evident absurd. Totodată, anexa 2 la PUG nu specifică niciun atribut de calcul pentru locurile destinate autocamioanelor și autotrenurilor. Prin urmare, pornind de la exemple de bună practică consacrate a unor mari parcuri logistice, adaptat la modul de funcționare real al acestor zone, se propune următoarea structură a locurilor de parcare:

Pentru dezvoltare se propune un maxim de 378 locuri de parcare.

BILANT TERITORIAL - UTR Em_S - Zonă de activități economice			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	UTR Em_S - Zonă de activități economice	112.781,00	112.781,00
2	UTR Em_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
3	UTR Em_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
4	UTR Em_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
5	UTR Em_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
6	UTR Em_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
7	UTR Em_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
8	UTR Em_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
9	UTR Em_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
Total		112.781,00	112.781,00

BILANT TERITORIAL - UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	1.540,00	1.540,00
2	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	0,00	0,00
3	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	0,00	0,00
4	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	0,00	0,00
5	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	0,00	0,00
6	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	0,00	0,00
7	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	0,00	0,00
8	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	0,00	0,00
9	UTR S_Va_S - Subzonă verde cu acces public nelimitat	0,00	0,00
Total		1.540,00	1.540,00

BILANT TERITORIAL - UTR UEm_S - Zonă de activități economice			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	106.502,00	106.502,00
2	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
3	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
4	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
5	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
6	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
7	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
8	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
9	UTR UEm_S - Zonă de activități economice	0,00	0,00
Total		106.502,00	106.502,00

BILANT TERITORIAL - Parcela 1			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	Parcela 1	1334,90	1334,90
2	Parcela 1	0,00	0,00
3	Parcela 1	0,00	0,00
4	Parcela 1	0,00	0,00
5	Parcela 1	0,00	0,00
6	Parcela 1	0,00	0,00
7	Parcela 1	0,00	0,00
8	Parcela 1	0,00	0,00
9	Parcela 1	0,00	0,00
Total		1334,90	1334,90

BILANT TERITORIAL - Parcela 2			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	Parcela 2	57,152	57,152
2	Parcela 2	0,00	0,00
3	Parcela 2	0,00	0,00
4	Parcela 2	0,00	0,00
5	Parcela 2	0,00	0,00
6	Parcela 2	0,00	0,00
7	Parcela 2	0,00	0,00
8	Parcela 2	0,00	0,00
9	Parcela 2	0,00	0,00
Total		57,152	57,152

BILANT TERITORIAL - Parcela 3			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	Parcela 3	2,197	2,197
2	Parcela 3	0,00	0,00
3	Parcela 3	0,00	0,00
4	Parcela 3	0,00	0,00
5	Parcela 3	0,00	0,00
6	Parcela 3	0,00	0,00
7	Parcela 3	0,00	0,00
8	Parcela 3	0,00	0,00
9	Parcela 3	0,00	0,00
Total		2,197	2,197

BILANT TERITORIAL - Parcela 4			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	Parcela 4	44,176	44,176
2	Parcela 4	0,00	0,00
3	Parcela 4	0,00	0,00
4	Parcela 4	0,00	0,00
5	Parcela 4	0,00	0,00
6	Parcela 4	0,00	0,00
7	Parcela 4	0,00	0,00
8	Parcela 4	0,00	0,00
9	Parcela 4	0,00	0,00
Total		44,176	44,176

BILANT TERITORIAL - Parcela 5			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	Parcela 5	1,540	1,540
2	Parcela 5	0,00	0,00
3	Parcela 5	0,00	0,00
4	Parcela 5	0,00	0,00
5	Parcela 5	0,00	0,00
6	Parcela 5	0,00	0,00
7	Parcela 5	0,00	0,00
8	Parcela 5	0,00	0,00
9	Parcela 5	0,00	0,00
Total		1,540	1,540

BILANT TERITORIAL - Parcela 6			
Nr. crt.	UNITATE FUNCTIONALA DE BILANT	EXISTENT	PROIECTAT
1	Parcela 6	2,542	2,542
2	Parcela 6	0,00	0,00
3	Parcela 6	0,00	0,00
4	Parcela 6	0,00	0,00
5	Parcela 6	0,00	0,00
6	Parcela 6	0,00	0,00
7	Parcela 6	0,00	0,00
8	Parcela 6	0,00	0,00
9	Parcela 6	0,00	0,00
Total		2,542	2,542

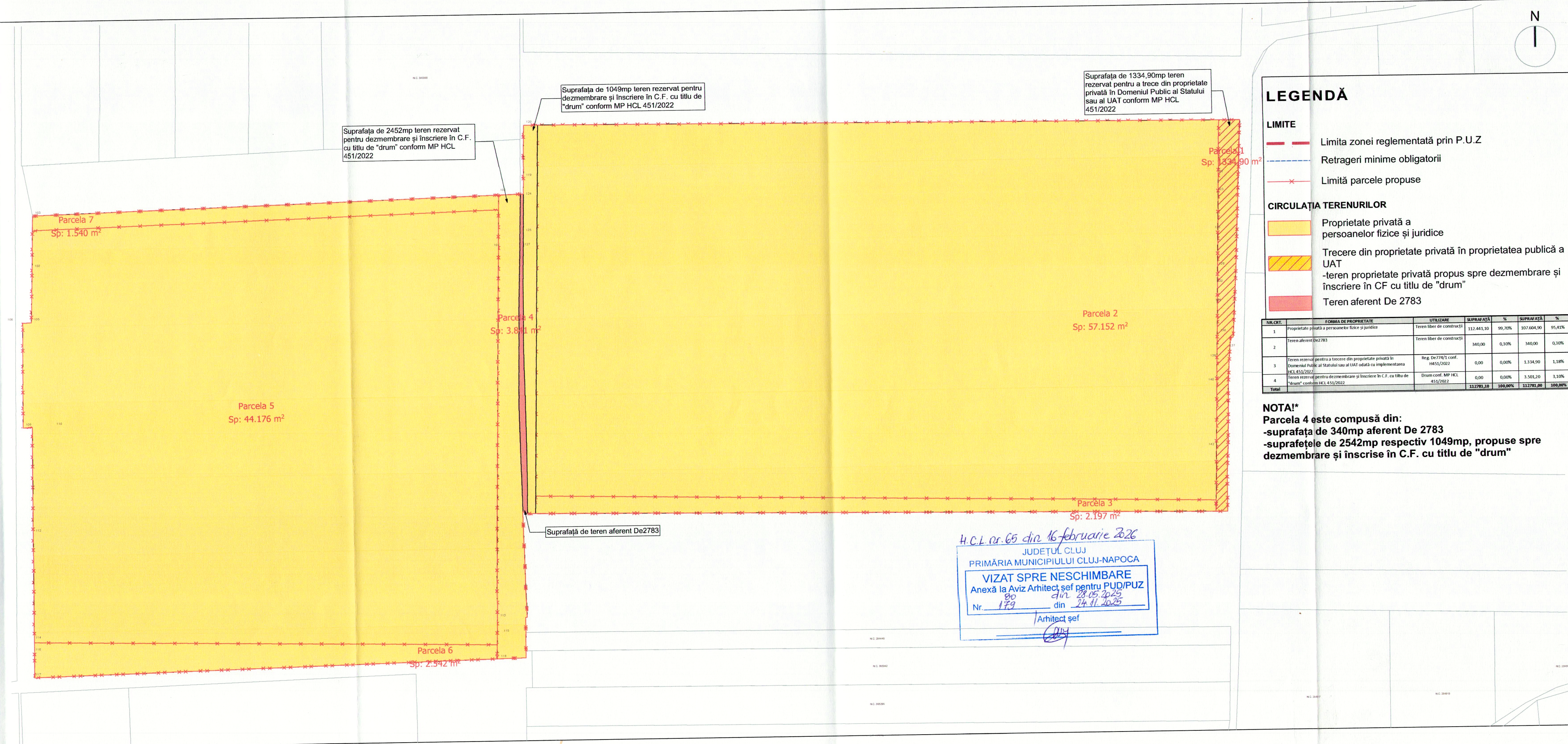
EXISTENT		PROIECTAT	
PDI	0,00%	-	-47%
EXT	0,00%	-	3,4
AL	-	-	55.300,00
AL	-	-	125.634,00

EXISTENT		PROIECTAT	
PDI	0,00%	-	-
EXT	0,00	-	3,4
AL	-	-	55.300,00
AL	-	-	125.634,00

PDI mixa reglementat = 60%			
CUI mixa reglementat = 1,30			

INVENTAR DE COORDONATE			
ZONA DE LUCRU			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
100	589504.629	399176.794	25.26
101	589479.380	399176.124	25.26
102	589454.131	399175.454	4.11
103	589453.992	399171.350	49.63
104	589404.364	399170.690	4.28
105	589404.491	399174.964	50.34
106	589354.155	399174.572	50.17
107	589303.986	399174.181	17.97
108	589286.017	399174.041	231.87
109	589291.818	399405.835	19.15
110	589310.964	399405.928	0.70
111	589310.985	399406.631	19.28
112	589330.260	399406.217	30.69
113	589360.946	399405.559	2.35
114	589360.028	399407.719	330.31
115	589356.192	399738.011	17.96
116	589374.148	399737.937	12.72
117	589386.848	399738.583	30.57
118	589417.415	399739.162	10.35
119	589427.747	399739.686	10.81
120	589438.534	399740.421	1.26
121	589438.525	399741.683	17.33
122	589455.833	399742.566	8.65
123	589464.473	399743.023	8.64
124	589473.103	399743.479	17.20
125	589490.294	399744.149	17.23
126	589507.512	399744.819	8.45
127	589515.955	399745.148	25.76
128	589541.696	399746.150	337.51
129	589544.082	399408.648	6.71
130	589537.372	399408.544	25.88
131	589511.491	399408.142	1.45
132	589511.489	399406.695	230.00
100	589504.629	399176.794	

S=112781mp



TRANS FORM

ARHITECTURA NV

Sr. Republicii 81 / 7
Cluj Napoca 400489 RO
+40264430687
office@trans-form.ro

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Oana Oeidean

arh. Alex-Iulian Blaga

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

PAȚIU VASILE-SORIN

ADRESA / ADDRESS:

str. Cireșilor, nr.65

PROIECT /PROJECT:

P.U.Z DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, CENTURA OCOLITOARE CLUJ N-E LATURA SUDICĂ.

ADRESA / ADDRESS:

Cluj-Napoca,

DENUMIRE / LAYOUT NAME:

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Proiect nr. / Project no. : **1116/2022**

Faza/ Phase: **P.U.Z**

pag: **A07**

format:

scara: **1:1200**

data/ date: **18.11.2025**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, exprimat și scris al proprietarului. The project is owned by TRANS FORM ARHITECTURA NV SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.

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** : Pațiu Vasile-Sorin, Pațiu Ana-Daniela, Grecu Gheorghe-Marius, Grecu Camelia-Dorina, Biji Cornelia
- **Proiectant** : S.C. Trans Form Arhitectura NV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 657435/27.08.2024.

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 P.U.Z. – Dezvoltare zonă de activități economice, Centura Ocolitoare Cluj N-E – latura sudică.

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

- **Certificat de urbanism nr. 2186/12.08.2022 (prelungit până în 18.08.2025)**
- **Aviz de oportunitate nr. 269/21.12.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 80/28.05.2025**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. nr. 657435/27.08.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 31.03.2024.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.monitorulcj.ro din 1-3 martie 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: 10.07.2024.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a ședinței

Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 10.07.2024 - ora 14:00.

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 10.07.2024 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Crina Ionescu.

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