

HOTĂRÂREA
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
dezvoltare zonă mixtă – str. Frunzișului nr.117

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă mixtă – str. Frunzișului nr. 117– proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 372460/1/5.03.2026, conex cu nr. 24639/1/19.01.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 372556/433/5.03.2026, conex cu nr. 24665/433/19.01.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă mixtă – str. Frunzișului nr. 117, beneficiară: S.C. SAB CONSTRUCT S.R.L., pentru o suprafață de teren de 2550 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 300 din 18.12.2024 și Avizul Arhitectului șef nr. 97 din 7.07.2025, 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 - dezvoltare zonă mixtă – str. Frunzișului nr. 117, beneficiară: S.C. SAB CONSTRUCT S.R.L., pentru parcela cu nr. cad. 324882, aflată în proprietate privată.

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

Prin P.U.Z. se reglementează imobilul cu nr. cad. 324882, în suprafață de 2550 mp, pentru care se stabilește încadrare funcțională de zonă mixtă cu regim de construire deschis și se stabilesc reglementări specifice în vederea construirii.

U.T.R. M3* - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

- *funcțiune predominantă:* structură funcțională mixtă, incluzând funcțiuni de sănătate, servicii profesionale medicale, funcțiuni turistice (aparthotel); ponderea funcțiilor turistice nu va depăși 30% din suprafața utilă a imobilului;

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* 2S+D+P+6E, H cornișă = max. 25 m; Hmax. = 28 m; suplimentar, se admite realizarea unui etaj tehnic (dedicat exclusiv funcțiunilor tehnice), cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă, iar suprafața etajului tehnic să nu depășească 30% din suprafața utilă a ultimului etaj. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine), cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă la cornișă/totală;

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

- *retragerea față de aliniament:* minim 6 m;

- *retragerea față de limitele laterale:* construcțiile vor păstra o distanță minimă față de limitele laterale de jumătate din înălțimea clădirii, 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. Prin excepție, pentru accentul volumetric dinspre str. Frunzișului, retragerea față de limita laterală estică va fi de minim 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 4 m;

- *circulații și accese:* accesul se realizează din str. Frunzișului. Intrarea și ieșirea în/din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta; amenajarea acceselor auto (unul de intrare și unul de ieșire) va fi cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului existent, cu respectarea NP 051/2012. Se vor

prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va realiza în proporție de 60% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din RLU aferent P.U.G; vor fi amenajate, rezervate și/sau semnalizate 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități și 2 locuri de parcare pentru femeile însărcinate, precum și persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani, potrivit dispozițiilor legale;

- *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 spațiu interior destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe cinci fracții, accesibil din spațiul public.

Recepția finală a construcției se va realiza în conformitate cu prevederile H.G. nr. 343/2017, după obținerea în prealabil a acordului Serviciului Siguranța circulației, care va verifica îndeplinirea condițiilor impuse prin Avizul nr. 739983/446/8.10.2024, emis pentru P.U.Z., din punct de vedere al traficului.

La faza DTAC proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică urbană.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa A.03 - Plan Reglementări Urbanistice 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**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant PUZ str. Frunzisului Nord
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUSA M3*

I. DISPOZITII GENERALE

**I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism afereant
PUZ str. Frunzisului Nord**

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **PUZ str. Frunzisului Nord** in Consiliul Local Cluj-Napoca, in vederea modificarii zonei studiate din UTR **UM3 si Lc_A** in UTR **M3***.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

I.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

II.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

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

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

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

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate Teritorială de Referință existentă

UTR UM3 Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic .

UTR Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 .

Unitate Teritorială de Referință propusă

UTR M3* Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

INDICI URBANISTICI maximi admiși conform PUZ				
UTR	EXISTENT	EXISTENT	PROPUȘ	PROPUȘ
	UM3 (2753mp)	LcA (331mp)	M3* (2550mp)	UM3 (534mp)
POT	50.00%	60.00%	40.00%	40.00%
CUT	2	1.2	2	2

TABEL SUPRAFEȚE UTR PE ZONA STUDIATĂ		3084mp			
UTR		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
S teren studiat în PUZ		3084.00	100.00	3084.00	100.00
UM3		2753.00	89.27	0.00	0.00
Lc_A		331.00	10.73	0.00	0.00
		0.00	0.00	2550.00	82.68

M3*				
UM3	0.00	0.00	534.00	17.32

BILANT TERITORIAL TOTAL PUZ S=3084mp zona studiata- propunere de mobilare

		EXISTENT UM3		EXISTENT Lc_A		PROPUS M3*		PROPUS UM3	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1.00	S teren studiat	2753.00	100.00	331.00	100.00	2550.00	100.00	534.00	100.00
2.00	Circulatii/ Accesuri	0.00	0.00	0.00	0.00	1126.92	44.19	301.00	56.37
2.10	S circulatii pietonale	0.00	0.00	0.00	0.00	164.92	6.47	301.00	56.37
2.20	S circulatii carosabile	0.00	0.00	0.00	0.00	962.00	37.73	0.00	0.00
2.30	S construita	0.00	0.00		0.00	657.86	25.80	0.00	0.00
2.40	S zona protectie dotari edilitare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.50	S spatii verzi	0.00	0.00	331.00	100.00	765.22	30.01	233.00	43.63
2.60	S construita desfasurata		0.00		0.00	3667.89		0.00	
2.70	servitute publica	0.00		0.00		0.00		0.00	

UTR M3* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Teren liber de constructii situat in intravilanul municipiului .

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Modul de construire urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând funcțiuni de sănătate, servicii profesionale medicale (cu caracter ambulatoriu), funcțiuni turistice (aparthotel).

Ponderea funcțiunilor turistice nu va depăși 30% din suprafața utilă a imobilului.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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.

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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 detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansamluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire

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.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

Clădirile vor păstra o distanță minimă față de limitele laterale ale parcelei de jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4.5m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. Ca excepție, se admite retragerea față de limita laterala estică de min. 6.00 m (pentru accentul volumetric dinspre strada Frunzișului).

Retragere față de limita posterioară este minim 4 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente
- (b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează din str. Frunzișului.

Intrarea și ieșirea în/din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta;

Amenajarea acceselor auto (unul de intrare și unul de ieșire) va fi cu bordură țesută, fără modificarea cotei trotuarului existent, cu respectarea NP 051/2012.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2 a PUG Cluj Napoca*. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 60% 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.

Vor fi amenajate, rezervate și/sau semnalizate 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități și 2 locuri de parcare pentru femeile însărcinate precum și persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani, potrivit dispozițiilor legale.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii :

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m măsurată de la cota +\- 0.00, respectiv un regim de înălțime de 2S+D+P+6E. Suplimentar se admite realizarea unui etaj tehnic (dedicat exclusiv funcțiunilor tehnice) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă, iar suprafața etajului tehnic să nu depășească 30% din suprafața utilă a ultimului etaj. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă la cornișă/totală.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului . Se interzice realizarea de pașise 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 o 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.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG Cluj Napoca.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament 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 spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective deșeurilor menajere pe cinci fracții, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment va fi amenajată o „grădina de fațadă”.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile adiacente, dacă se prevăd, vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

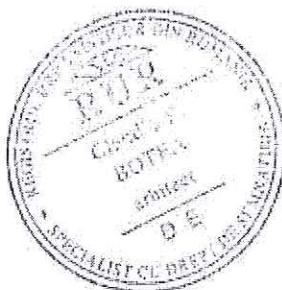
CUT maxim = 2,0 ADC/mp

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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

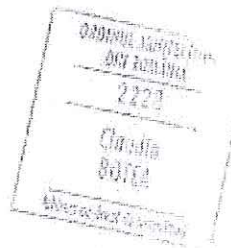
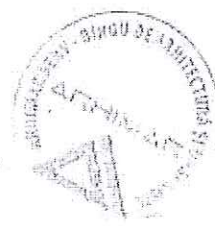
În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Data
01.07.2025

Intocmit
drd. arh. Mihai Rusu



Sef proiect
arh. Claudiu Botea



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 97/2026 CUPRINDE UN NR. DE 8 PAGINI

ARHIMAR
ARHITECTURA URBANISTICĂ

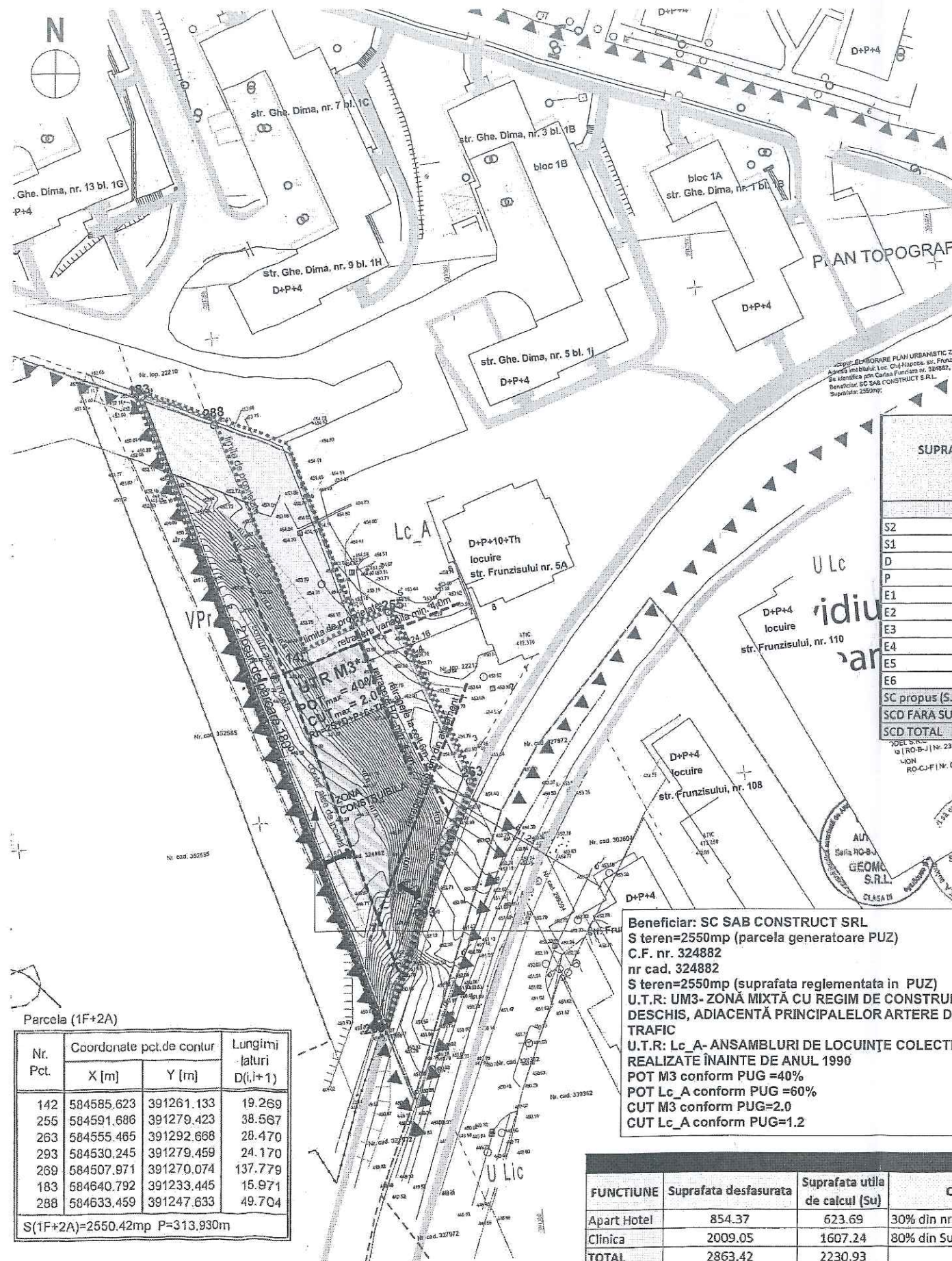
Str. Călușilor, nr. 1, Paroșeni H, Cluj-Napoca 400167, România
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 874 382, www.arhimar.ro
RO19392873, J 24/186/1998
Unicredit Trade Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6435 3000



Pag 8 / 8

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Țc. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA



Beneficiar: SC SAB CONSTRUCT SRL
S teren=2550mp (parcela generatoare PUZ)
C.F. nr. 324882
nr cad. 324882
S teren=2550mp (suprafata reglementata in PUZ)
U.T.R.: UM3- ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
U.T.R.: Lc_A- ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE ÎNAINTE DE ANUL 1990
POT M3 conform PUG =40%
POT Lc_A conform PUG =60%
CUT M3 conform PUG=2.0
CUT Lc_A conform PUG=1.2

FUNCȚIUNE	Suprafata desfasurata	Suprafata utila de calcul (Su)	Calcul	NR. PARCARI	Observatii
Apart Hotel	854.37	623.69	30% din nr. ap. (9 apart.)	3	Din care 2 parcare pentru dizabilitati si
Clinica	2009.05	1607.24	80% din Su	20	2 parcare pentru mama si copilul si
TOTAL	2863.42	2230.93		23	10% (2 locuri pentru masini electrice)

TABEL SUPRAFETE UTR		3084mp			
UTR		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
S teren studiat in PUZ		3084.00	100.00	3084.00	100.00
UM3		2753.00	89.27	534.00	17.32
Lc_A		331.00	10.73	0.00	0.00
M3*		0.00	0.00	2550.00	82.68

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA			
EXISTENT		EXISTENT	
UM3 (2 219 mp)		Lc_A (331 mp)	
UTR			PROPOS
POT	50.00%	60.00%	M3* (2550mp)
CUT	2	1.2	2

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S=		2550.00 mp		(propuneri de mobilitate)	
		Existent	%	Propus	%
1	S teren studiat/reglementat	2550.00	100.00	2550.00	100.00
2	S circulatii	-	-	769.87	30.19
2.1	auto	-	-	598.23	23.46
2.2	pietonale	-	-	171.64	6.73
3	S construita	-	-	661.90	25.96
4	S teren neamenajat	2550.00	100.00	-	-
5	S spatii verzi pe sol natural	-	-	1118.23	43.85
6	S spatii verzi	-	-	1118.23	43.85
7	S servitute publica	0.00	0.00	0.00	0.00
8	S construita desfasurata	-	-	3892.26	-
9	INDICI URBANISTICI				
	POT	0.00		25.96	
	CUT	0.00		1.53	
10	CARACTERISTICI TEHNICE				
	Regim inaltime	-		25+D+P+6	
	H maxim	0		24	
	Scd locuire	0		1165.90	
	Scd clinica	0		2726.36	
	nr. unitati cazare	0		9	
11	BILANT PARCARI				
	NR TOTAL parcare auto propuse	-		23	
	parcari propuse la sol	-		0	
	parcari propuse la subsol	-		23	

SUPRAFETE CONSTRUIE PE NIVELURI		Sc (mp)		SUPRAFETE DESFASURATE PE FUNCTIUNI			
		Sd pe nivel		Sd parcare	Sd clinica	Sd Aparthotel	
S2		662.01		662.01	0.00	0.00	
S1		662.01		662.01	0.00	0.00	
D		661.90		0.00	629.31	32.59	
P		632.99		0.00	587.01	45.98	
E1		624.55		0.00	491.96	132.59	
E2		581.92		0.00	448.82	133.10	
E3		484.66		0.00	351.43	133.23	
E4		484.66		0.00	217.83	266.83	
E5		269.46		0.00	0.00	269.46	
E6		152.12		0.00	0.00	152.12	
SC propus (S. Demisol)		661.90					
SCD FARA SUBSOL		3892.26					
SCD TOTAL		5216.28		1324.02	2726.36	1165.90	

LEGENDA	
	cladiri existente
	limita parcela generatoare PUZ
	limita zona reglementata in PUZ
	limita UTR conform PUG
	Retragere fata de limita de proprietate
	Zona studiata in PUZ
	limita parcele
	Pietonal existent
	Zona construibila
	Zona neconstruibila
	Drum (circulatie auto)
	Drum (alee propusa)
	Limita zona studiata

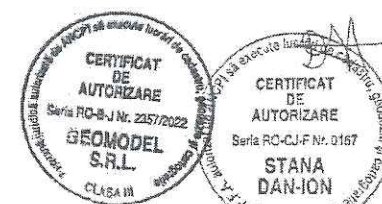
NOTA: Se va asigura 1 loc de parcare biciclete la 100 mp au (din aria clinicii conf. ANEXA 2 din PUG Cluj):

1607.24 mp Sutil = 16 locuri pentru biciclete (8 in demisol si 8 in subsol -1)

Ovidiu Oltean

Digitally signed by Ovidiu Oltean
Date: 2024.04.03 10:42:50 +03'00'

Executant: GEOMODEL S.R.L.
Aut. Seria: RO-B-J | Nr. 2357/2022
Inlocuit: STANA DAN-ION
Aut. Seria: RO-CJ-F | Nr. 0167



Dan- Ion Stana

Semnăt digital de Dan-Ion Stana
Data: 2024.03.06 12:36:07 +02'00'

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM
BIROU DE ARHITECTURA
Str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca, Romania
T: +40 264 596766, F: +40 264 592614
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare

arh. Matei Farte

arh. Mihai Vonica

arh. Mihai Rusu

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect

arh. Claudiu Botea

ELABORARE PLAN URBANISTIC
ZONA IN CONTIINDILE LEGII 350/2001
ACTUALIZATA

Beneficiar
SC SAB CONSTRUCT SRL
CIF:15445856, Cluj-Napoca,
str. Cezar Baltag nr.4, jud. Cluj

Adresa investitiei
str. Frunzislui, nr. 117, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect

Proiect nr. 1280/2017
Faza PUZ
Scara 1:1000, 1:179
Data 11/24/2025

A.03

Plan reglementari

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
ZONA SEISMICA "F"
CLASA DE IMPORTANTA "II"
GRADUL DE REZISTENTA LA FOARDA
Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al ARHIMAR si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.
Acesta plansa reprezinta extras din Proiectul Tehnic, necesara pentru autorizare si nu va fi folosita pentru executie

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 97/2026 CUPRINDE O PAGINĂ

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

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. SAB CONSTRUCT S.R.L.** prin **BORODI CĂLIN** cu sediul în Cluj-Napoca, str. Cezar Baltag, nr. 4, înregistrată sub nr. 554764 /3.06.2025. 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. 97 din 7.07.2025

pentru **P.U.Z. dezvoltare zonă mixtă – str. Frunzișului nr. 117**
generat de imobilul cu nr. cad. 324882

Inițiator: **S.C. SAB CONSTRUCT S.R.L.** prin **BORODI CĂLIN**

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

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. **CLAUDIU P. BOTEA**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin PUZ, în suprafață de 2.550 mp (nr. cad. 324882), este amplasat pe frontul nordic al străzii Frunzișului la nr. 117, fiind delimitat de zona de locuințe de pe strada Gheorghe Dima nr. 5A în partea nordică și estică și de limita cu U.T.R. VPr în partea vestică. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

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

Terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. parțial în UM3 și parțial în U.T.R. Lc_A.
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.

- *retrageri 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.

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

- *retrageri față de limitele posterioare*: jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, 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.

UTR Lc_A: ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990;

- *funcțiunea predominantă*: locuințe colective și dotări;

- *regim de construire*: izolat;

- *indici urbanistici*: P.O.T max = 60% , C.U.T max= 1,2 ADC/mp

- *înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară, circulații și accese, staționarea autovehiculelor*: pentru clădiri noi, în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Prin PUZ se reglementează imobilul cu nr. cad. 324882, în suprafață de 2550mp, pentru care se stabilește încadrare funcțională de zonă mixtă cu regim de construire deschis și se stabilesc reglementări specifice în vederea construirii.

U.T.R. M3* - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

- *funcțiune predominantă*: structura funcțională mixtă incluzând funcțiuni de sănătate, servicii profesionale medicale, funcțiuni turistice (aparthotel); Ponderea funcțiunilor turistice nu va depăși 30% din suprafața utilă a imobilului;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: 2S+D+P+6E, H cornișă = max. 25 m; Hmax. = 28 m; Suplimentar se admite realizarea unui etaj tehnic (dedicat exclusiv funcțiunilor tehnice), cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă, iar suprafața etajului tehnic să nu depășească 30% din suprafața utilă a ultimului etaj. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă la cornișă/totală.

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m;

- *retragerea față de limitele laterale*: construcțiile vor păstra o distanță minimă față de limitele laterale de jumătate din înălțimea clădirii, 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. Prin excepție, pentru accentul volumetric dinspre str. Frunzișului, retragerea față de limita laterală estică va fi de minim 6m;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 4 m;

- *circulații și accese*: accesul se realizează din str. Frunzișului. Intrarea și ieșirea în/din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta; Amenajarea acceselor auto (unul de intrare și unul de ieșire) va fi cu bordură teșită, fără modificarea cotei trotuarului existent, cu respectarea NP 051/2012. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va realiza în proporție de 60% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din RLU aferent P.U.G; Vor fi amenajate, rezervate și/sau semnalizate 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități și 2 locuri de parcare pentru femeile însărcinate precum și persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani, potrivit dispozițiilor legale.

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

- *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 branșament 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 spațiu interior destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe cinci fracții, accesibil din spațiu public.

Documentația PUZ- dezvoltare zonă mixtă, str. Frunzișului nr. 117 (înregistrată sub 414989/433/25.03.2025) 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. 554764/433/3.06.2025, 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.

Recepția finală a construcției se va realiza în conformitate cu prevederile HG nr. 343/2017, după obținerea în prealabil al acordului Serviciului Siguranța Circulației, care va verifica îndeplinirea condițiilor impuse prin avizul nr. 739983/446/8.10.2024 emis pentru PUZ, din punct de vedere al traficului.

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. 337 din 26.02.2024. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

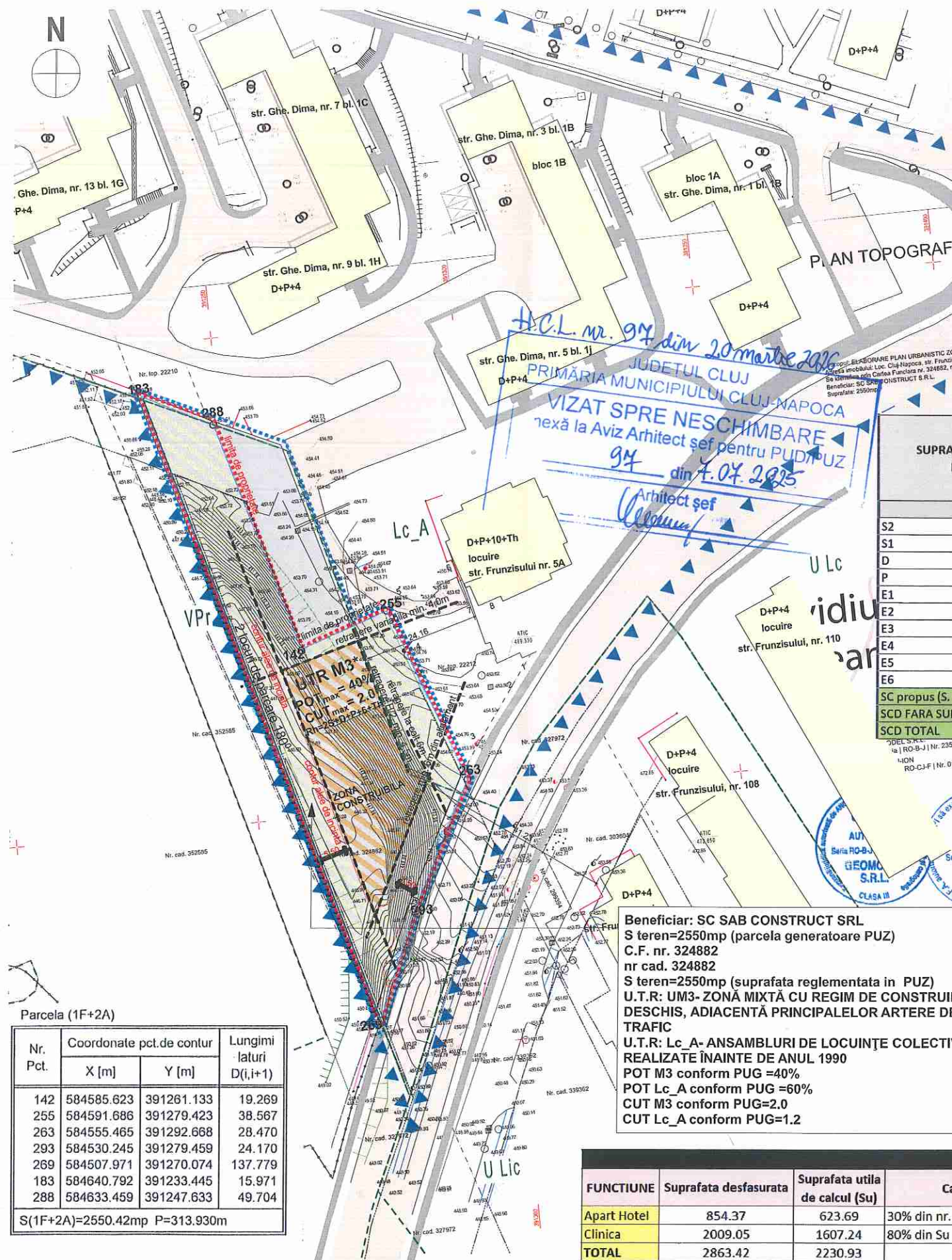
Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 300 din 18.12.2024.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

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

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



BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		2550.00 mp		(proponere de mobilare)	
		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat/reglementat	2550.00	100.00	2550.00	100.00
2	S circulatii	-	-	769.87	30.19
2.1	auto	-	-	596.35	23.38
2.2	pietonale	-	-	173.52	6.81
3	S construita	-	-	661.90	25.96
4	S teren neamenajat	2550.00	100.00	-	-
5	S spatii verzi pe sol natural	-	-	1118.23	43.85
6	S spatii verzi	-	-	1118.23	43.85
7	S servitute publica	0.00	0.00	0.00	0.00
8	S construita desfasurata	-	-	3892.26	-
9	INDICI URBANISTICI				
	POT	0.00		25.96	
	CUT	0.00		1.53	
10	CARACTERISTICI TEHNICE				
	Regim inaltime	-		25+D+P+6	
	H maxim	0		24	
	Scd locuire	0		1165.90	
	Scd clinica	0		2726.36	
	nr. unitati cazare	0		9	
11	BILANT PARCARI				
	NR TOTAL parcar auto propuse	-		23	
	parcari propuse la sol	-		0	
	parcari propuse la subsol	-		23	

LEGENDA	
	cladiri existente
	limita parcela generatoare PUZ
	limita zona reglementata in PUZ
	limita UTR conform PUG
	Retragere fata de limita de proprietate
	Zona studiata in PUZ
	limita parcele
	Pietonal existent
	Zona constructibila
	Zona neconstructibila
	Drum (circulatie auto)
	Drum (alee propusa)
	Limita zona studiata

NOTA: Se va asigura 1 loc de parcare biciclete la 100 mp au (din aria clinicii conf. ANEXA 2 din PUG Cluj):

1607.24 mp Sutil = 16 locuri pentru biciclete (8 in demisol si 8 in subsol -1)

SUPRAFETE CONSTRUITE PE NIVELURI	Sc (mp)	SUPRAFETE DESFASURATE PE FUNCTIUNI			
		Sd pe nivel	Sd parcar	Sd clinica	Sd Aparthotel
S2		662.01	662.01	0.00	0.00
S1		662.01	662.01	0.00	0.00
D		661.90	0.00	629.31	32.59
P		632.99	0.00	587.01	45.98
E1		624.55	0.00	491.96	132.59
E2		581.92	0.00	448.82	133.10
E3		484.66	0.00	351.43	133.23
E4		484.66	0.00	217.83	266.83
E5		269.46	0.00	0.00	269.46
E6		152.12	0.00	0.00	152.12
SC propus (S. Demisol)		661.90			
SCD FARA SUBSOL		3892.26			
SCD TOTAL		5216.28	1324.02	2726.36	1165.90

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
142	584585.623	391261.133	19.269
255	584591.686	391279.423	38.567
263	584555.465	391292.668	28.470
293	584530.245	391279.459	24.170
269	584507.971	391270.074	137.779
183	584640.792	391233.445	15.971
288	584633.459	391247.633	49.704

S(1F+2A)=2550.42mp P=313.930m

Beneficiar: SC SAB CONSTRUCT SRL
S teren=2550mp (parcela generatoare PUZ)
C.F. nr. 324882
nr cad. 324882
S teren=2550mp (suprafata reglementata in PUZ)
U.T.R: UM3- ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
U.T.R: Lc_A- ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE ÎNAINTE DE ANUL 1990
POT M3 conform PUG =40%
POT Lc_A conform PUG =60%
CUT M3 conform PUG=2.0
CUT Lc_A conform PUG=1.2

FUNCTIUNE	Suprafata desfasurata	Suprafata utila de calcul (Su)	Calcul	NR. PARCARI	Observatii
Apart Hotel	854.37	623.69	30% din nr. ap. (9 apart.)	3	Din care 2 parcar pentru dizabilitati si
Clinica	2009.05	1607.24	80% din Su	20	2 parcar pentru mama si copilul si
TOTAL	2863.42	2230.93		23	10% (2 locuri pentru masini electrice)

TABEL SUPRAFETE UTR		3084mp			
UTR	EXISTENT	PROPUS		EXISTENT	PROPUS
		mp	%	mp	%
S teren studiat in PUZ		3084.00	100.00	3084.00	100.00
UM3		2753.00	89.27	534.00	17.32
Lc_A		331.00	10.73	0.00	0.00
M3*		0.00	0.00	2550.00	82.68

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA			
UTR	EXISTENT		PROPUS
	UM3 (2 219 mp)	LcA (331 mp)	
POT	50.00%	60.00%	40.00%
CUT	2	1.2	2

Ovidiu Oltean

Digitally signed by Ovidiu Oltean
Date: 2024.04.03 10:42:50 +03'00'



Dan-Ion Stana

Semnat digital de Dan-Ion Stana
Data: 2024.03.06 12:36:07 +02'00'

ORDINUL ARH. DIN ROMANIA 2228

Claudiu BOTEA

Arhitect cu dreptul de semnatura

ARHIMAR

ARHITECTURA / URBANISM

BIROU DE ARHITECTURĂ

Str. Calareșilor, nr. 1, Pavilion H, Cluj-Napoca, Romania

T: +40 264 596786, F: +40 264 592614

www.arhimar.ro

Echipa de proiectare

arh. Matei Farte

arh. Mihai Vonica

arh. Mihai Rusu

Verificat

arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect

arh. Claudiu Botea

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA IN CONTIDIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA

Beneficiar

SC SAB CONSTRUCT SRL

CIF:15445856, Cluj-Napoca, str. Cezar Baltag nr.4, jud. Cluj

Adresa investitiei

str. Frunzisului, nr. 117, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect

Proiect nr. 1280/2017

Faza PUZ

Scara 1:1000, 1:1.79

Data 11/24/2025

A.03

Plan reglementari

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

ZONA SEISMICA "F"

CLASA DE IMPORTANTA "III"

GRADUL DE REZISTENTA LA FOC I

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

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori** : S.C. SAB CONSTRUCT S.R.L. prin **BORODI CĂLIN**
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 554764/3.05.2025.

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 **PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.– Dezvoltare zonă mixtă, str. Frunzișului, nr.117**

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

- **C.U. nr. 337/26.02.2024**
- **Aviz de oportunitate nr. 300/18.12.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 97/7.07.2025**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 554764/3.05.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de : 31.01.2025.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.monitorulcj.ro din 10-12 ianuarie 2025.

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

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

Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterele care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 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 notificat dl. Moisa Aurel -

Cluj-Napoca

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. Valentin Moldovan.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Ciobanu Sebastian.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism - vezi Anexa 1.

- 423250/2025- dl. Sebastian Ciobanu

- 459236/2025- dl. Lenart Erno

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;

Prin adresele cu nr. 459908/2025, 478323/2025, proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor - vezi Anexa 2.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Serviciu,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria

1 ex.

ANEXA1

423250/2025

PROPUNERI SI OBSERVATII

Referitor la proiectul "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA IN CONTIIDIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA - str. Frunzisului, nr. 117, Cluj-Napoca, jud. Cluj"

Sebastian Ciobanu

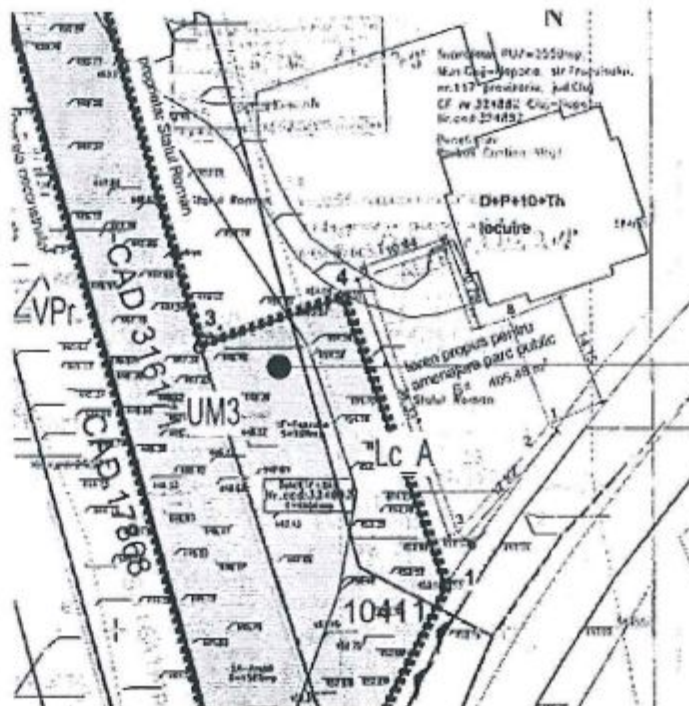
Referitor la documentatia propusa accesibila pe site-ul primariei (parte scrisa, parte desenata) se observa pe plansele desenate, inafara zonei studiate in PUZ, o suprafata de teren de 405.48mp teren propus pentru amenajare parc public.

In plansele desenate sau memorial scris nu se regasesc informatii referitoare la acesta suprafata, probabil nefacand parte din proiect, desi este delimitata cu puncta de contur si cotata pe toate laturile.

As dori sa stiu care sunt intentiile cu acesta suprafata si daca ea este determinata juridic (la cadastru pe Geoportal nu se regasesc informatii). Daca este o componenta a proiectului de PUZ, acestea se afla in legatura, care este legatura si ce implicatii pot aparea pentru suprafata respectiva pe termen mediu-lung?

Mentionez faptul ca suprafata de teren este folosita intensiv pentru parcare autovehiculelor de la imobilul invecinat inca de la inaugurarea acestuia in 1999, avand in vedere deficitul urias de parcaje pentru imobilul de locuinte colective S+P+10 (14 locuri abonament raportat la 44 de apartamente). Intentia amenajarii unui parces este mereu laudabila dar trebuie coroborata cu realitatea zonei, cu deficitul acut al locurilor de parcare care nu sunt rezolvate. La distanta mica de suprafata marcata in planuri (aprox. 20m spre Est) este amenajat si functioneaza optim un parc public dotat si echipat.

Atasez si un print screen din documentatie cu suprafata respectiva:



28.03.2025
Sebastian Ciobanu
n Ioan Ciobanu
Data: 2025.03.28
12:26:23 +02'00'

- 1 -

Sesizare ERNő LėNáRT

Nr. 459236 / 2025

Doresc să adresez următoarea sesizare cu privire la proiectul imobiliar aflat în faza de PUZ pe strada Frunzişului, în imediata vecinătate a blocului nostru

În cadrul proiectului este prevăzută amenajarea unui loc de joacă pentru copii în proximitatea blocului nostru, însă doresc să atrag atenția asupra faptului că locația propusă nu este una potrivită pentru o astfel de destinație. Aceasta se află în imediata apropiere a unei artere de circulație intens circulate, ceea ce ridică serioase probleme de siguranță pentru copii. În plus, în zona opusă a blocului există deja un loc de joacă amenajat, care acoperă în mod eficient nevoile copiilor din zonă. Dacă vor să creeze alt loc de joacă pentru copii, propun să amenajeze pe propriul amplasament ca în cadrul multor proiecte imobiliare din Cluj, nu pe terenul din vecinătate.

Prin urmare, consider că ar fi mult mai util ca spațiul respectiv să fie redestinat pentru amenajarea unor locuri de parcare, în condițiile în care blocul nostru, care cuprinde 44 de apartamente, dispune de un număr extrem de redus de locuri de parcare ardate.

În al doilea rând, zona unde este propus noul bloc, prezintă risc mare de alunecări de teren, ceea ce ar prezenta un pericol pentru construcțiile existente din jur. Nu dorim să ajungem ca multe blocuri din cartierul Bună Ziua, cu pereții fisurați în apartamente.

Vă rugăm să analizați această propunere și să luați în considerare adaptarea proiectului în concordanță cu nevoile reale ale locuitorilor din zonă.

ANEXA 2

459908/435/14.04.2023

ARHIMAR
ARHITECTURĂ/URBANISM

În atenția lui Sebastian Cioabanu

Referitor la adresa - din - pentru proiectul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONTINUTUL LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ**

În calitate de Proiectant General al proiectului :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONTINUTUL LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ

Beneficiar **SC SAB CONSTRUCT SRL**
str. Cozar Baltag nr.4, Cluj-Napoca, jud. Cluj

va transmitem răspunsul la obiecțiuni:

Conform documentației depuse, parcela de 405.48 mp la care faceți referire nu se află în aria ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal. După cum se poate observa, parcela este în proprietatea Statului Român.

Documentația **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONTINUTUL LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ** a fost înlocuită doar pentru parcela identificată prin nr.cad. 324882.

Înlocuit,
dtd.arh. Mihai RUSU



ARHIMAR
ARHITECTURĂ/URBANISM

Sr. Căminului, nr. 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, România
T. +40-(0)204-596 780, F. +40-(0)372 898 302, www.arhimar.ro
RO10350873, J 2-4/166/1998
Unicredit Titlu Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6465 3000



-1-

478323/2025

ARHIMAR

ARHITECTURĂ/URBANISM

In atentiea lui Erno Lenart

Referitor la adresa nr. 459236/2025 – pentru proiectul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONTIDIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA**

In calitate de Proiectant General al proiectului :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONTIDIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA

Beneficiar SC SAB CONSTRUCT SRL
str. Cezar Ballag nr.4, Cluj-Napoca, jud. Cluj

va transmitem raspunsul la obiectiuni:

Conform documentatiei depuse, parcela de 405.48 mp la care faceti referire nu se afla in aria ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal. Dupa cum se poate observa, parcela este in proprietatea Statului Roman.

Documentatia **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN CONTIDIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATA** a fost intocmita doar pentru parcela identificata prin nr.cad. 324882.

Intocmit
dtd.arh. Mihai RUSU



ARHIMAR
ARHITECTURĂ/URBANISM

Sr. Căminul nr. 1, Pivnița II, Cluj-Napoca 400167, România
T. +40-(0)264-595 765, F. +40-(0)-372 588 352, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/1051918
Credit Titlu Bank, Cluj Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000

