

HOTĂRÂREA
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
de restructurare urbană str. Vrancea nr. 24

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Vrancea nr. 24 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 378979/1/9.03.2026, conex cu nr. 37625/1/23.01.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 379228/433/9.03.2026, conex cu nr. 37667/433/23.01.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană str. Vrancea nr. 24, beneficiară: S.C. BRIZARD ROMANIA S.R.L., pentru un teren în suprafață de 4.932 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 133 din 7.05.2024 și Avizul Arhitectului șef nr. 95 din 7.07.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

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 contractul de restructurare încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, pe de o parte și investitor S.C. BRIZARD ROMANIA S.R.L., pe de altă parte, și P.U.Z. – de restructurare urbană str. Vrancea nr. 24, cu Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, pentru un teren în suprafață măsurată de 4932 mp aflat în proprietate privată, identificat cu nr. cad. 265086, beneficiară: S.C. BRIZARD ROMANIA S.R.L.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea unui teren în suprafață de 4.932 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte (format din 2 corpuri de clădire), după cum urmează:

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

U.T.R. Rim* - zonă mixtă

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, funcțiuni terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: Hmaxim la cornișă nu va depăși 20 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22,8 m, respectiv (1-3)S+P+5E+R. Suplimentar, se admite realizarea unui nivel tehnic cu condiția ca înălțimea totală a imobilului (incluzând nivelul tehnic) să nu depășească 25 m, iar suprafața nivelului tehnic să nu depășească 30% din suprafața ultimului etaj;
- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60 %, C.U.T. maxim = 2,8 ADC/mp;
- *amplasarea față de aliniament*: 3 m;
- *retragerile față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cel puțin cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,5 m. Pe limita laterală estică, se admite realizarea unui calcan, pe o adâncime de maxim 20 m de la limita alinierii spre stradă;
- *retragerile față de limita posterioară*: minim 30 m față de limita albiei minore a pârauului Nadăș;
- *circulații și accesele*: accesul auto și pietonal în incintă se realizează din str. Vrancea.

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

- *staționarea autovehiculelor*: se va realiza, în proporție minimă de 75 %, în spații specializate, dispuse la subsolul/ demisolul/ parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor în 5 fracții, accesibil din spațiul public.

Corpul B, dispus în interiorul parcelei, poate conține numai locuire colectivă, cu condiția ca la nivelul ansamblului (corp A și corp B), ponderea locuirii să nu depășească 70% din suprafața construită desfășurată totală, în conformitate cu prevederile art. 1 din R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Rim.

La propunerea beneficiarei P.U.Z., va fi realizat următorul obiectiv de interes public necesar în zonă, pentru folosul comunității:

Vor fi plantați 22 de arbori (arțari) cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet, pe latura nordică a str. Războieni, pe tronsonul str. Puieților – str. Călugăreni, în proximitatea unităților de învățământ școlar și preșcolar existente.

Amenajarea noului acces auto, cu respectarea NP 051/2012, cât și plantarea a 22 arbori pe latura nordică a străzii Războieni, vor fi realizate prin grija și cheltuiala investitorului, anterior recepției lucrărilor de construire a ansamblului propus.

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

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2 și Planșa „A.4 - Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data de _____ și este încheiat între:

- 1. **CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, în continuare **Autoritatea publică**, și
- 2. **SC BRIZARD ROMANIA SRL**, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Vrancea nr.24, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub. nr. 12/80/2003, CUI RO 151334480, reprezentată prin Marc Honoriu-Alexandru, în continuare **„Investitor privat”**,

Părțile menționate mai sus, care sunt denumite colectiv părți sau individual parte,

Având în vedere că:

- A. Investitorul privat intenționează să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situate în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Vrancea-str.Razboieni, jud. Cluj. Terenul este încadrat în UTR RiM- zona industrială restructurabilă – zona mixtă, pentru locuire colectivă, activități administrative-financiare, bancare, comerciale etc.
- B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare **„PUG”**) aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Autoritatea publică și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor și definirea unor noi indici urbanistici, precum și realizarea de comun acord a unor investiții publice pe terenurile proprietate ale partilor și pentru participarea la proiecte de dezvoltare urbană strategică inițiate de UAT Cluj-Napoca, împreună cu alte societăți, instituții sau autorități publice, investiții în care investitorul privat are rol de finanțator sau de partener în funcție de fiecare situație particulară.
- C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (în continuare **„PUZ”**) de restructurare în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare - prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, precum și unele dintre obiective de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes



[Handwritten signature]

general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, pietete, instituții publice de învățământ, sanitate, locuințe sociale, parametri economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc.), în limitele prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (în continuare „RLU”) și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (daca e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea Proiectului imobiliar în condițiile stabilite de autoritatea publică.

- E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate privind *Relatia zona-oras, Conformare spatial-volumetrica, Caracteristici tesut urban, Dotari existente in zona*– și a conceptului proiectului, Părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1 Investitorul privat propune următoarea **Temă-Program de Restructurare Urbană** a amplasamentului studiat prin schimbarea UTR-ului parcelelor studiate, din RiM în RiM * zonă industrială restructurată, în vederea construirii unui ansamblu de imobile mixte (funcțiuni terțiare de interes public și locuire colectivă).

1.2 Amplasamentul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Vrancei, în zona situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, iar parcela studiată are o suprafață totală de 4932 mp și este identificată în regim de carte funciara după cum urmează: C.F. 265086, nr. cad, 265086. nr. cad. 265086-C5, nr.cad.265086-C6, Sc= 533 mp, nr.cad. 265086-C7. Actualmente pe teren există un număr de trei construcții care urmează a fi demolate.

1.3 Proiectul imobiliar propus reprezintă un ansamblu de imobile mixte (funcțiuni terțiare cu acces public și locuire colectivă), cu o structură funcțională incluzând locuire colectivă, funcțiuni activități administrative (birouri), de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), sanitate (cabinete medicale), servicii cu acces public, parking, spații verzi, alimentație publică și altele.

1.4 Ansamblul propus este alcătuit din 2 imobile distincte ce vor avea o suprafață construită totală de 1 406 mp, iar suprafața construită desfășurată totală a acestora va fi de 12.263 mp (include subsoluri), cu un regim de înălțime propus de (2S)+P+5E+R și (2S)+P+4E+R. IMOBILUL A adaposteste funcțiunea de locuire colectivă cu funcțiuni terțiare cu acces public la parter. Imobilul A va avea o formă în plan de « L », cu regimul de înălțime variabil de la 2S+P+3E la 2S+P+5E+R. Construcția propusă este amplasată pe direcția NV-SE, retrasă 3m din aliniament la strada Vrancea. Fata de limitele laterale

Societatea
PROIECT
S.R.L.
Cluj-Napoca

[Signature]

est si vest, imobilul A se va retrage cu minim $H/2$, dar nu mai putin de 4.5 metri, exceptand zona construita calcan de pe latura estica cu o adancime de maxim 20 de metri. IMOBILUL B adaposteste functiunea de locuire colectiva. Are regimul de inaltime de $2S+P+4E+R$ si este situat in adancimea parcelei studiate, in partea sud-estica. Accesul la imobil B se face pe alea de acces propusa. Fata de limitele laterale est si vest, imobilul B este retras cu minim $H/2$ metri, dar nu mai putin de 4.5 metri, iar fata de limita posterioara sudica, imobilul B este retras cu jumatate din inaltimea totala, dar nu mai putin de 9.00m. Suprastructura acestui imobil se va retrage cu min 30m din albia Paraului Nadas. Distanta dintre cele doua imobile este de min. 25.20m.

1.5 Pentru functiunile de locuire colectiva se vor asigura parcarile necesare in cele doua subsoluri. Proiectul imobiliar propus va respecta indici urbanistici de POT maxim = 60% si CUT= 2.8 ADC/mp.

2. INTERESUL PUBLIC

2.1. Având în vedere că terenul este localizat în apropierea centrului oraşului, Investitorul privat propune schimbarea utilizării actuale (industrie) în funcţiuni adecvate zonei, adică: locuinţe colective, birouri, spaţii comerciale, comerţ, spaţii verzi, alimentaţie publică etc..Pentru funcţiunile propuse Investitorul va asigura toate facilităţile necesare.

Ansamblul propus va avea funcţiuni preponderent de locuire colectivă. Proiectul prevede realizarea unor suprafeţe generoase de spaţii verzi, dintre care o mare parte se vor regăsi adiacent malului Paraului Nadăş şi care se va constitui în zone de grădini de cartier, în integrare urbanistica cu spaţiile verzi deja realizate sau aflate în curs de realizare în zonele adiacente proiectului.

Oportunitatea realizării investiţiei prin schimbarea actualei funcţiuni (din zonă industrială în zona rezidenţială cu dotări aferente) va aduce cu sine o schimbare urbanistică şi se va integra mai bine în caracterul zonei, care acum este preponderent rezidenţial.

Investiţiile se vor realiza pe cheltuiala Investitorului privat.

2.2. Investitorul privat propune şi este de acord, conform cerinţelor stabilite în cadrul sedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 27.11.2024, cu plantarea a 22 arbori (artari) cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet, pe str. Razboieni (in zona scolii si a gradinitei – conform plan de situatie propus), anterior receptiei lucrarilor de construire a ansamblului propus.

2.3 Ulterior aprobarii PUZ, investitorul va incepe demersurile cu privire la operatiunile cadastrale si autorizarea lucrarilor de construire si va propune un plan de actiune



orientativ de implementare a operatiunilor juridice si cadastrale necesare autorizarii lucrarilor de construire. Autoritatea va solicita (unde este cazul) emiterea autorizatiilor de construire necesare sau, in limita prevederilor legale, va emite cu celeritate avizele, autorizatiile si orice acorduri necesare realizarii proiectului sau a investitiilor publice asumate de catre Investitorul privat.

2.4 Conditile mentionate anterior vor fi respectate atat de actualii, cat si de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.

2.5 Autoritatea publica are dreptul sa monitorizeze si sa controleze, pe perioada derularii contractului de restructurare, modul in care investitorul privat isi executa obligatiile nascute din contract, iar cand exista evaluari care constata un risc de neexecutare a obligatiilor, Autoritatea va notifica Investitorul privat in termen de 30 zile si se va organiza cu celeritate o intalnire de lucru pentru clarificarea aspectelor juridice, economice, urbanistice sau tehnice intalnite.

2.6 In cazul obiectivului de utilitate publica propus a fi realizat pe terenul proprietatea municipiului, autoritatea publica va emite toate acordurile, avizele si autorizatiile necesare, conform prevederilor legale.

3. DURATA DE DERULARE

3.1. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea tuturor lucrarilor dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

3.2. Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

4. FINANȚAREA PROIECTULUI

4.1. Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 16.567.313 lei +TVA.

4.2. Amenajarea noului acces auto, cu respectarea NP051/2012 cat si platarea celor 22 de arbori pe latura nordica a strazii Razboieni, vor fi realizate prin grija si cheltuiala investitorului, anterior receptiei lucrarilor de construire a ansamblului propus.



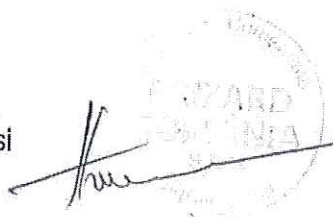
5. ALTE CLAUZE:

5.1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

5.2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de 19.01.2026

Între societatea SC BRIZARD ROMANIA SRL
reprezentant MARC HONORIU ALEXANDRU si



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
prin reprezentant

Direcția Economică, director executiv _____

Director Juridică, director executiv _____

Directia Generala de Urbanism, Arhitect Sef,



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 98/2026 CUPRINDE UN NUMĂR DE 5 PAGINI

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TÂRCEA



SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

Str. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390973, J 24/186/1998
Unicredit Tiriac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 8400 0000 0004 8455 3000



1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „Elaborare P.U.Z. in conditiile legii nr. 350/2001 actualizata, operatiuni notariale” Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

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

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Cladirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite in a doua jumatate a secolului al XX-lea si se afla in stari de conservare si au o valoare de utilizare foarte diferite. Putine dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilită prin PUZ și figurată pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, în ceea ce privește regulile de amplasare și retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate, prin limite de proprietate se va înțelege:

- limitele între suprafața de teren studiată în PUZ și parcelele învecinate;

Reglementările referitoare la retragerile față de limitele posterioare sau laterale ale parcelelor nu se aplică pentru aceste limite.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare funcțională

3.1 Unități și subunități funcționale

Prin PUG în vigoare suprafața de teren studiată face parte din UTR RiM. Prin prezentul PUZ și a reglementărilor se propune ca zona reglementată să aparțină unui UTR ce va fi redenumit ca **UTR RiM***. Regulamentul acestui UTR are la baza regulamentul pentru UTR RiM din cadrul PUG Cluj Napoca.

INDICI URBANISTICI

Se vor respecta indicii urbanistici la nivelul întregului ansamblu, care se va raporta la RLU RIM*.

SPATII VERZI

Suprafata de spatiu verde necesara se va raporta la întreaga zona reglementata (aflata în UTR RIM* cu suprafata de 4932.00 m²) si va respecta suprafata minima de 30% din aceasta suprafata.

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

CARACTERUL PROPUȘ

Se propune realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte, format din 2 corpuri de clădire și instituirea de reglementări specifice pe un teren în suprafata de 4932mp.

A. CONDITII PRIMARE

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale.

~~Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.~~

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

Servituți de utilitate publică: nu este cazul;

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Pentru elaborarea prezentului studiu urbanistic a fost întocmit un studiu de trafic care are ca obiectiv analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii ansamblului propus asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbană.

Prin actualul PUZ și configurația rețelei stradale se impune distribuirea întregului trafic generat/atras de aceasta investiție prin intermediul strazii Vrancea, în culoarul de circulație din vecinătate: culoarul nord, est și vest, strazile Maramuresului, strada Razboieni și strada Dragos Voda. De asemenea se realizează o strada secundară cu acces privat din strada Vrancea ce va deservi accesului în subsolurile celor două imobile.

- Circulația de incinta propusa se va realiza cu acces din strada Vrancea aflata la nord-vest de amplasament si va avea la baza profilul de tip III.G cu o latime totala de 15m la care se vor aduce cateva modificari. Circulația se va realiza în două sensuri, având carosabil de 7.00m latime, parcuri auto de 2.00m și trotuare pietonale cu o latime variabila, dar cu un minim de 1.5m..
- Strada Vrancea existenta, aflata la nord-vest de amplasament are o latime totala de cca. 13.40m și prin aceasta documentatie nu se propun modificari la aceasta strada.
- Strada Razboieni existenta, aflata la nord de amplasament are o latime totala de cca. 20.50m și prin aceasta documentatie nu se propun modificari la aceasta strada.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

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

1. UTILIZARI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, funcțiuni terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Corpul B, dispus în interiorul parcelei, poate conține numai locuire colectivă, cu condiția ca la nivelul ansamblului (corp A și corp B), ponderea locuirii să nu depășească 70% din suprafața construită desfășurată totală, în conformitate cu prevederile Art.1 din RLU PUG aferent UTR Rim.

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 refolosibile.
Comerț en gros.
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.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual
Construcții provizorii de orice natură.
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile situate pe strada Vrancea se vor amplasa la 3m fata de limita proprietatii.
Cladirile se vor dispune in regim de construire deschis.

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

Retragerea fata de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 4.5 m. Pe limita laterala estica se admite realizarea unui calcan, pe o adancime de maxim 20m de la limita alinierii spre stradă.

Retragerea față de limita posterioara va fi de minim 30m față de limita albiei minore a pârâului Nadăș

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă.

Se admite depasirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scara

Se admit retrageri succesive ale nivelurilor cu conditia ca distanta intre etajele retrase echivalente ca regim de inaltime, apartinand constructiilor amplasate pe aceeasi parcela, sa fie egala sau mai mare cu inaltimea celui mai inalt dintre acestea.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Accesul auto și pietonal în incintă (pe parcelă) se realizează din strada Vrancea. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje conform normelor.

Accesul în zona comerciala a imobilului A se va realiza din str. Vrancea, iar pentru locuinte, din incinta proprietatii, de pe latura vestica. Accesul în imobilul B se va realiza din incinta proprietatii de pe latura estica a imobilului. Circulatia în interiorul parcelei se va realiza în doua sensuri, având carosabil de 7.00m latime, parcarî auto de 2.00m și trotuare pietonale cu o latime variabila, dar cu un minim de 1.5m. Circulatia auto propusa va deservi accesului în subsolurile cladirilor, unde se vor situa parcajele propuse.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20m, iar înălțimea totală (maxima) nu va depăși 22.8m, respectiv (1-3)S+P+5E+1R. Suplimentar se admite realizarea unui nivel tehnic cu conditia ca inaltimea totala a imobilului (incluzand nivelul tehnic) nu va depasi 25 m iar suprafata nivelului tehnic nu va depasi 30% din suprafata ultimului etaj.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteșe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor în 5 fracții, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața de referință și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi vor fi amenajate atât pe sol natural cât și pe suprafața plăcilor subsol. Se va încerca amenajarea în cât mai mare măsură cu putință a spațiilor verzi pe sol natural în detrimentul celor amenajate pe plăcile subsolurilor. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,8 ADC/mp



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 98/2026 CUPRINDE UN NUMĂR DE 8 PAGINI

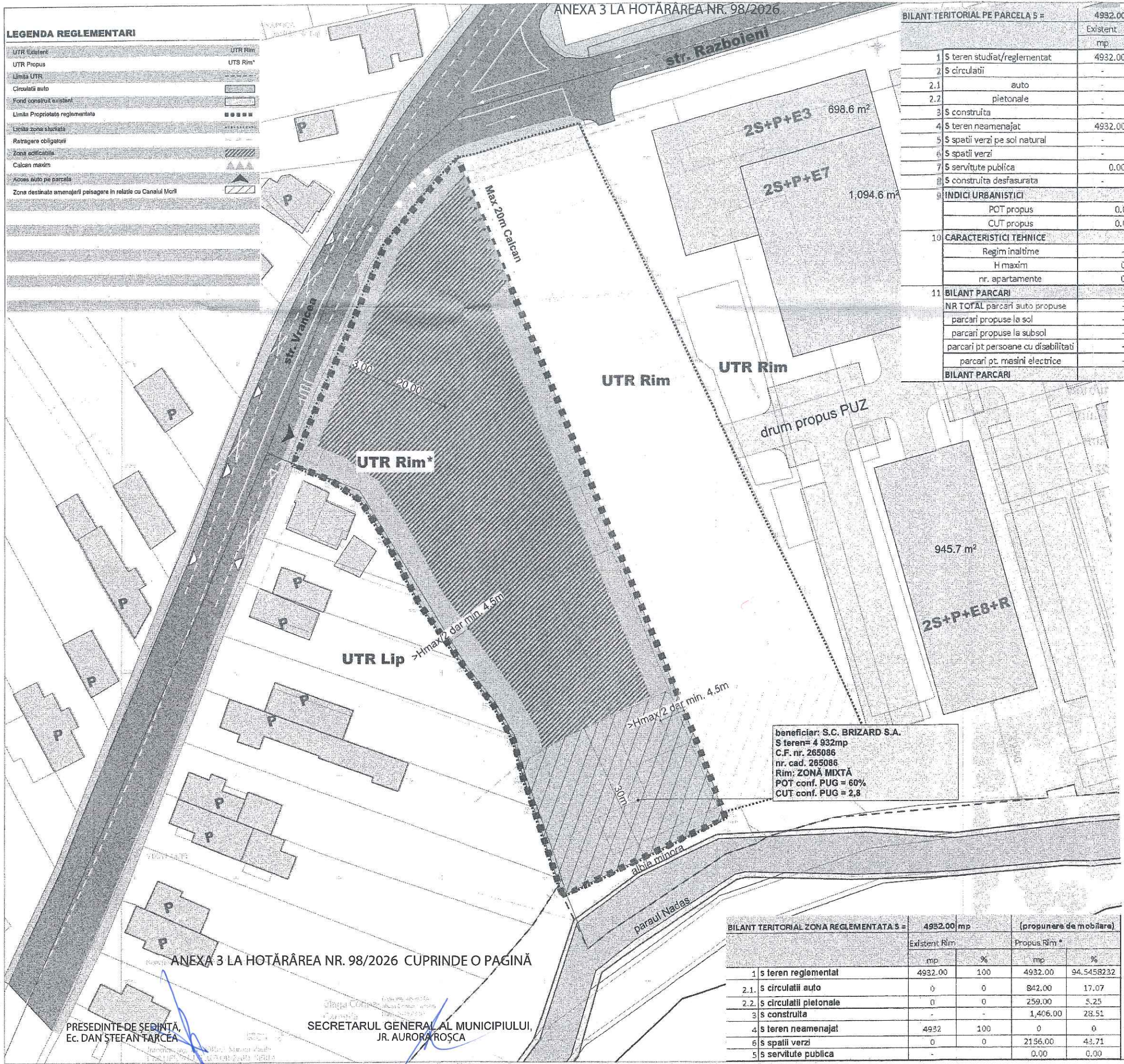
ARHIMAR
ARHITECTURĂ/URBANISM

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TĂRCEA

Str. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/186/1998
Unicredit Tînac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA





LEGENDA REGLEMENTARI

UTR Existent	UTR Rim
UTR Propus	UTS Rim*
Limia UTR	
Circulații auto	
Fond construit existent	
Limia Proprietate reglementată	
Limia zona studiata	
Retragere obligatorie	
Zona edificabila	
Calcan maxim	
Acces auto pe parcela	
Zona destinata amenajării peisajului în relație cu Canalul Morii	

BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =

	4932.00 mp		[proponere de mobilara]	
	Existent	%	Propus	%
1 S teren studiat/reglementat	4932.00	100.00	4932.00	80.00
2 S circulatii	-	-	1101.00	22.32
2.1 auto	-	-	842.00	17.07
2.2 pietonale	-	-	259.00	5.25
3 S construita	-	-	1406.00	28.51
4 S teren neamenajat	4932.00	100.00	-	-
5 S spatii verzi pe sol natural	-	-	1479.60	30.00
6 S spatii verzi	-	-	2156.00	43.71
7 S servitute publica	0.00	0.00	0.00	0.00
8 S construita desfasurata	-	-	8811.00	-
9 INDICI URBANISTICI				
POT propus	0.00		29	
CUT propus	0.00		1.79	
10 CARACTERISTICI TEHNICE				
Regim inaltime	-		2/3S+P+5E+ER	
H maxim	0		25	
nr. apartamente	0		98	
11 BILANT PARCARI				
NR TOTAL parcairi auto propuse	-		125	
parcairi propuse la sol	-		7	
parcairi propuse la subsol	-		118	
parcairi pt persoane cu dizabilitati	-		4	
parcairi pt masini electrice	-		25	
BILANT PARCARI			125	

EXISTENT

UTR	conform PUG	conform PUZ
UTR Rim	Funcțiune mixta	Funcțiune mixta

INDICI URBANISTICI

POT max	60.00	%	60.00	%
CUT max	2.80		2.80	

CARACTERISTICI TEHNICE

Regim de	(S)P+5+R	(S)P+5+R
H max	25	25
Spatii verzi	30	30



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

BROU DE ARHITECTURA
Str. Calabrazilor nr. 1, Parcul H. Cluj-Napoca, Romania
T: +40 264 584765, F: +40 264 502814
www.arhimar.ro

Echipa de proiectare
arh. Mihai Voncea
arh. Matei Fărte
arh. Iag. Bogdan Bradu



Verificat
arh. Valentin Moldovan

Șef Proiect
arh. Claudiu Botea

P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA str. VRANCEA nr. 24 - str. RAZBOIENI

Beneficiar
S.C. BRIZARD S.A.
Cluj-Napoca, str. Vrancea nr. 24

Adresa investitiei
Strada Vrancea nr. 24, Cluj Napoca

Proiect
Proiect nr. 1395/2022
Faza PUZ
Scara 1:500
Data 07.2025
Format planșă 420x594

PUZ.04
Plan Reglementari

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
ZONA SEISMICA "F"
CLASA DE IMPORTANTA "III"
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC II
Asamblarea informatiilor cuprinse în acest proiect este cuplata, reproducerea sau utilizarea parțială sau în întregime dintr-un proiect sau dintr-un document al ARHIMAR sau dintr-un proiect sau dintr-un document al beneficiarului este interzisă. Acesta planșă reprezintă extras din Proiectul Tehnic, necesara pentru autorizarea și nu va fi folosită pentru execuție.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S =

	4932.00 mp		[proponere de mobilara]	
	Existent Rim	%	Propus Rim *	%
1 s teren reglementat	4932.00	100	4932.00	94.548232
2.1. s circulatii auto	0	0	842.00	17.07
2.2. s circulatii pietonale	0	0	259.00	5.25
3 s construita	-	-	1,406.00	28.51
4 s teren neamenajat	4932	100	0	0
6 s spatii verzi	0	0	2156.00	43.71
5 s servitute publica	-	-	0.00	0.00

PUNCTE PE CONTUR teren

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
10	588800.38	392470.93
11	588814.18	392476.71
12	588841.07	392488.01
13	588840.74	392489.48
14	588839.67	392488.83
15	588837.45	392491.77
16	588841.39	392494.45
17	588843.50	392491.55
18	588842.35	392490.61
19	588842.92	392488.71
20	588851.91	392495.97
21	588859.81	392500.05
22	588834.08	392513.72
23	588791.55	392531.05
24	588747.57	392549.24
25	588732.41	392555.18
26	588731.55	392555.40
27	588716.56	392523.74
28	588717.24	392523.24
29	588733.23	392517.96
30	588737.25	392516.63
31	588738.94	392515.89
32	588746.55	392514.00
33	588753.45	392510.11
34	588760.81	392504.47
35	588761.29	392504.13
36	588773.28	392495.57
37	588786.15	392488.75
38	588793.54	392484.01
39	588797.38	392478.31

PUNCTE PE CONTUR C5

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
4	392504.60	588786.66
3	392525.34	588795.27
2	392530.54	588782.56
10	392530.78	588781.98
11	392521.30	588777.71
12	392521.04	588778.31
6	392510.83	588773.73
5	392510.02	588773.40

PUNCTE PE CONTUR C6

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
11	588777.71	392521.30
10	588781.98	392530.78
2	588782.56	392530.54
9	588783.58	392532.99
13	588745.96	392548.98
14	588740.60	392536.75

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 98/2026 CUPRINDE O PAGINĂ

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TÂRCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. BRIZARD ROMANIA S.R.L.** cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Vrancea, nr. 24, înregistrată sub nr. 582461 din 18.06.2025. 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. 95 din 7.07.2025

pentru **P.U.Z. de restructurare urbană – str. Vrancea nr. 24**
generat de imobilul cu nr. cad. 265086

Inițiator: S.C. BRIZARD ROMÂNIA S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu P. Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată este delimitată de strada Vrancea în partea de nord, de teritoriul reglementat specific prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 766/2020 în partea de est, de culoarul Nadășului (UTR Ve) în partea de sud și de zonă rezidențială (UTR Lip) în partea de vest și cuprinde imobilele de pe str. Vrancea nr. 24 și de pe str. Războieni nr. 2. Prin avizul de oportunitate nr. 133/2024 s-a admis reglementarea în două etape a teritoriului studiat (etapa 1 – imobilul cu nr. cad. 265086 și etapa 2 – imobilul cu nr. topo 7447/4, CF nr. 320103). Astfel, teritoriul reglementat specific prin prezentul PUZ, este imobilul cu nr. cad. 265086, în suprafață de 4932mp, de pe str. Vrancei nr. 24.

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

- **UTR Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă**

- **funcțiune predominantă:** Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

- **înălțimea maximă admisă:** Înălțimea clădirilor va fi determinată prin P.U.Z. de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R;

- **indici urbanistici :** P.O.T. maxim = 60% , C.U.T. maxim = 2,8 ADC/mp. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune;

- **retragere față de aliniament:** Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

- **retragere față de limitele laterale și posterioare:** Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.



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

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

Prin P.U.Z. se propune reglementarea unui teren în suprafață de 4.932 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte (format din 2 corpuri de clădire), după cum urmează:

U.T.R. Rim* - zonă mixtă

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, funcțiuni terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: Hmaxim la cornișă nu va depăși 20 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22,8 m, respectiv (1-3)S+P+5E+R. Suplimentar, se admite realizarea unui nivel tehnic cu condiția ca înălțimea totală a imobilului (incluzând nivelul tehnic) să nu depășească 25m, iar suprafața nivelului tehnic să nu depășească 30% din suprafața ultimului etaj;
- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60 %, C.U.T. maxim = 2,8 ADC/mp,
- *amplasarea față de aliniament*: 3 m;
- *retragerile față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cel puțin cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,5 m. Pe limita laterală estică, se admite realizarea unui calcan, pe o adâncime de maxim 20 m de la limita alinierii spre stradă;
- *retragerile față de limita posterioară*: minim 30 m față de limita albiei minore a pârâului Nadăș;
- *circulații și accesele*: accesul auto și pietonal în incintă se realizează din str. Vrancea.

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

- *staționarea autovehiculelor*: se va realiza în proporție minimă de 75 % în spații specializate, dispuse la subsolul/ demisolul/ parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. 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;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor în 5 fracții, accesibil din spațiul public.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.11.2024. și a verificării completărilor depuse cu nr. 582461 din 18.06.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarea condiție:

- *corpul B, dispus în interiorul parcelei, poate conține numai locuire colectivă, cu condiția ca la nivelul ansamblului (corp A și corp B), ponderea locuirii să nu depășească 70% din suprafața construită desfășurată totală, în conformitate cu prevederile Art.1 din RLU PUG aferent UTR Rim.*

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

Conform propunerii din contractul de restructurare, va fi realizat următorul obiectiv de interes public necesar în zonă, pentru folosul comunității:

Vor fi plantați 22 de arbori (arșari) cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet, pe latura nordică a străzii Războieni, pe tronsonul str. Puieților – str. Călugăreni, în proximitatea unităților de învățământ școlar și pre-școlar existente.

Amenajarea noului acces auto, cu respectarea NP 051/2012 cât și plantarea a 22 arbori pe latura nordică a străzii Războieni, vor fi realizate prin grija și cheltuiala investitorului, anterior recepției lucrărilor de construire a ansamblului propus.



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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. 679 din 31.03.2023. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 133 din 7.05.2024.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef serviciu Arh. Andreea Mureșan

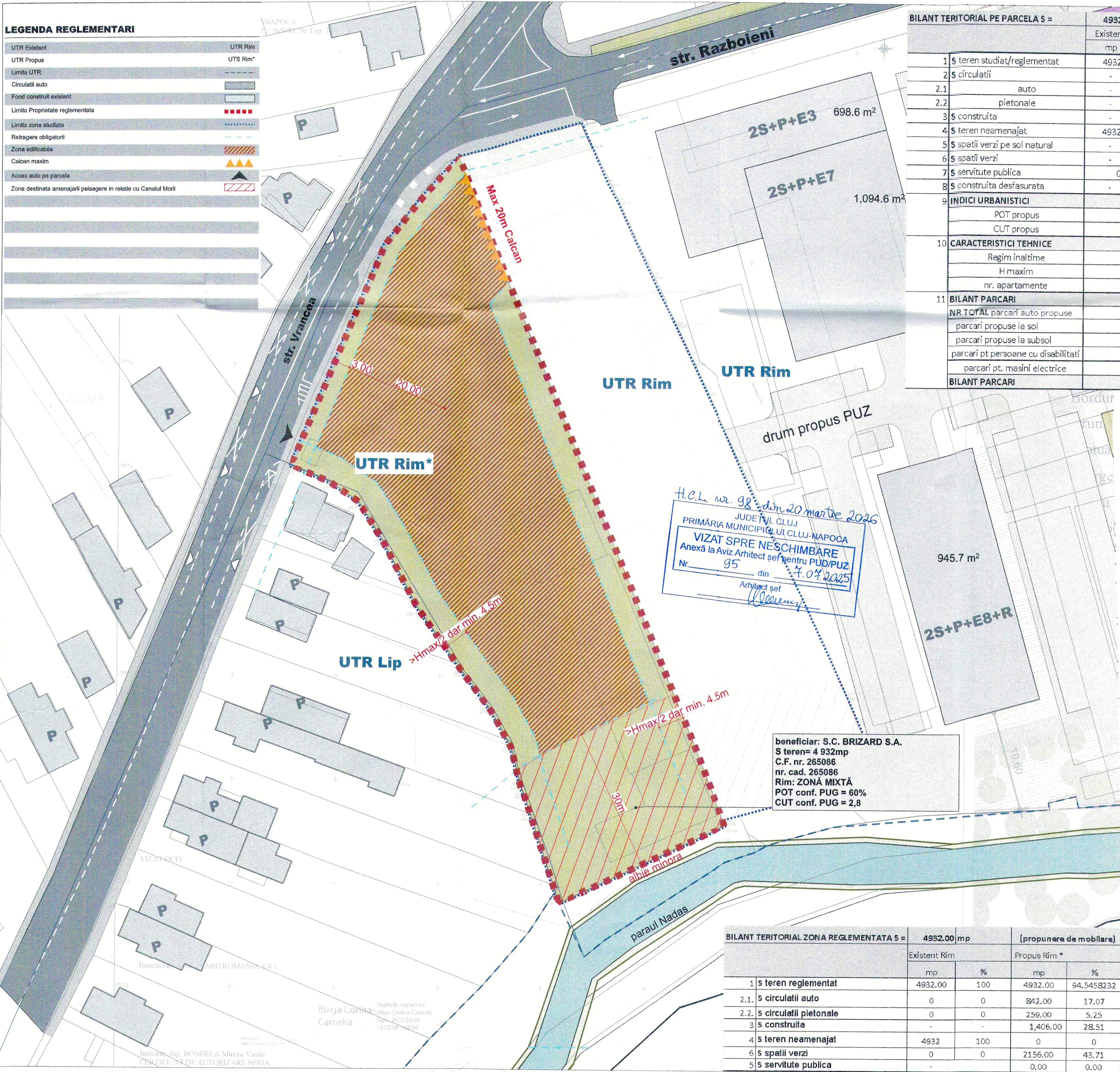
Red., 3 ex., arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr.din

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

LEGENDA REGLEMENTARI

UTR Existent	UTR Rim
UTR Propus	UTS Rim*
Limita UTR	
Circulații auto	
Fond construit existent	
Limita Proprietate reglementată	
Limita zona studiata	
Retragere obligatorii	
Zona edificabila	
Calcan maxim	
Acces auto pe parcela	
Zona destinata amenajarii peisajare in relatie cu Canalul Morii	



BILANT TERITORIAL PE PARCELA S =		4932.00 mp		(proponere de mobilitate)	
		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	s teren studiat/reglementat	4932.00	100.00	4932.00	80.00
2	s circulații	-	-	1101.00	22.32
2.1	auto	-	-	842.00	17.07
2.2	pietonale	-	-	259.00	5.25
3	s construita	-	-	1406.00	28.51
4	s teren neamenajat	4932.00	100.00	-	-
5	s spatii verzi pe sol natural	-	-	1479.60	30.00
6	s spatii verzi	-	-	2156.00	43.71
7	s servitute publica	0.00	0.00	0.00	0.00
8	s construita desfasurata	-	-	8811.00	-
9	INDICI URBANISTICI				
	POT propus	0.00		29	
	CUT propus	0.00		1.79	
10	CARACTERISTICI TEHNICE				
	Regim inaltime	-		2/3S+P+5E+ER	
	H maxim	0		25	
	nr. apartamente	0		98	
11	BILANT PARCARI				
	NR TOTAL parcari auto propuse	-		125	
	parcari propuse la sol	-		7	
	parcari propuse la subsol	-		118	
	parcari pt persoane cu dizabilitati	-		4	
	parcari pt. masini electrice	-		25	
	BILANT PARCARI	-		125	

UTR	EXISTENT		PROPOS	
	conform PUG	conform PUZ	conform PUG	conform PUZ
	UTR Rim	UTR Rim*	UTR Rim	UTR Rim*
	Funcțiune mixta	Funcțiune mixta	Funcțiune mixta	Funcțiune mixta
INDICI URBANISTICI				
POT max	60.00	%	60.00	%
CUT max	2.80		2.80	
CARACTERISTICI TEHNICE				
Regim de i	(S)P+5+R		(S)P+5+R	
H max	25	m	25	m
Spatii verzi	30	%	30	%



PUNCTE PE CONTUR teren

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
10	588800.38	392470.93
11	588814.18	392476.71
12	588841.07	392488.01
13	588840.74	392489.48
14	588839.67	392488.83
15	588837.45	392491.77
16	588841.39	392494.45
17	588843.50	392491.55
18	588842.35	392490.61
19	588842.92	392488.71
20	588851.91	392495.97
21	588859.81	392503.05
22	588834.08	392513.72
23	588791.55	392531.05
24	588747.57	392549.24
25	588732.41	392555.18
26	588731.55	392555.40
27	588716.56	392523.74
28	588717.24	392523.24
29	588733.23	392517.96
30	588737.25	392516.63
31	588738.94	392515.89
32	588746.55	392514.00
33	588753.45	392510.11
34	588760.81	392504.47
35	588761.29	392504.13
36	588773.28	392495.57
37	588786.15	392488.75
38	588793.54	392484.01
39	588797.38	392478.31

PUNCTE PE CONTUR C5

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
4	392504.60	588786.66
3	392525.34	588795.27
2	392530.54	588782.56
10	392530.78	588781.98
11	392521.30	588777.71
12	392521.04	588778.31
6	392510.83	588773.73
5	392510.02	588773.40

PUNCTE PE CONTUR C6

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
11	588777.71	392521.30
10	588781.98	392530.78
2	588782.56	392530.54
9	588783.58	392532.99
13	588745.96	392548.98
14	588740.60	392536.75

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA S =		4932.00 mp		(proponere de mobilitate)	
		Existent Rim		Propus Rim *	
		mp	%	mp	%
1	s teren reglementat	4932.00	100	4932.00	94.5458232
2.1.	s circulații auto	0	0	842.00	17.07
2.2.	s circulații pietonale	0	0	259.00	5.25
3	s construita	-	-	1,406.00	28.51
4	s teren neamenajat	4932	100	0	0
6	s spatii verzi	0	0	2156.00	43.71
5	s servitute publica	-	-	0.00	0.00



ARHIMAR ARHITECTURA / URBANISM

BROU DE ARHITECTURA
Str. Calabresilor, nr. 1, Parlon H, Cluj-Napoca, Romania
T: +40 264 506780, F: +40 264 552814
www.arhimar.ro

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



Verificat
arh. Valentin Moldovan

Sef Proiect
arh. Claudiu Botea

P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA str. VRANCEA nr. 24 - str. RAZBOIENI

Beneficiar
S.C. BRIZARD S.A.
Cluj-Napoca, str. Vrancea nr. 24

Adresa investitiei
Strada Vrancea nr. 24, Cluj Napoca

Proiect
Proiect nr. 1395/2022
Faza PUZ
Scara 1:500
Data 07.2025
Format plansa 420x594

PUZ.04
Plan Reglementari

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
ZONA SEISMICA "F"
CLASA DE IMPORTANTA "III"
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC II
Acest desen al informatiei 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 autorizarea 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. BRIZARD ROMÂNIA S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 582461/433/2025.

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația P.U.Z. – Restructurare urbană, str. Vrancea nr. 24.

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

- C.U. nr. 679/31.03.2023
- Aviz de oportunitate nr. 133/7.05.2024
- Aviz Arhitect Șef nr. 95/7.07.2025

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. 582461/433/2025.

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 25 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 : 27.11.2024.

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 : 27.11.2024 - ora 11:00.

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 27.11.2024 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. MoldovanValentin.

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**

