



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A., reprezentant de Corina Moldovan cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Grigore Alexandrescu, nr. 30, sc. 1, bl. A3, ap. 13, înregistrată sub nr. 881965/2022, 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. 242 din 5.12.2022

pentru: P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triaului - sud

generat de imobilul cu nr. cad. 335523, 334637;

Inițiator: S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A.;

Proiectant general: S.C. LINIE PUNCT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corina Ileana Moldovan;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriu în suprafață de 13993 mp, situat în partea vestică a Municipiului, în vecinătatea comunei Băciu, delimitat de parcele cu destinație agricolă în partea de vest ( UTR A), parcele cu fond construit în partea sudică și zonă de circulație rutieră și amenajări aferente (UTR Tr) în partea nord-estică.

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

Teritoriul reglementat prin PUZ este încadrat preponderent în UTR Ei cf. H.C.L nr.871/2020 și parțial în UTR Tr conform PUG aprobat prin H.C.L nr.493/2014.

**U.T.R. Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial**

- *funcțiune predominantă*: structură funcțională dedicată activităților de tip industrial,

- *regim de construire*: deschis,

- *înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m,

- *indici urbanistici* : POT Maxim = 60%, CUT Maxim = 1,2,

- *retragerea față de aliniament* : Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ /PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

**U.T.R. Tr – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

- *funcțiune predominantă:* Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

- *regim de construire:* nu e cazul;

- *înălțimea maximă admisă, indici urbanistici, retragerea față de aliniament ,retragerea față de limitele laterale și posterioare:* nu e cazul;

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

**- U.T.R. Ei\* – Zonă de activități economice cu caracter industrial**

- *funcțiune predominantă:* structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial nepoluante (producția industrială și activități complementare administrative, de depozitare, de transport, de cercetare, sociale etc. direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; comerț engros de dimensiune mică și medie; sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial- administrative, de depozitare, comerciale; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial; activități complementare/ de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate; poli tehnologici, de cercetare;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul maxim de înălțime admis (1-2)S+P+4+R;

- *indicii urbanistici :* POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2 ADC/mp;

- *retragere față de aliniament :* min. 9 m ( față de str. Triajului regularizată);

- *retragere față de limitele laterale și posterioare:* minim H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragere față de limita posterioară:* minim H (înălțimea clădirii), dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulații și accese:* accesul pe parcelă se realizează din strada Triajului;

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare unitate va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se mențin prevederile R.L.U PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Tr.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.09.2022 și verificării completărilor depuse sub nr. 881965/2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent, cu următoarea condiție:

Regimul maxim de înălțime admis pentru UTR Ei\* este (1-2S)+P+4+R. Nu se admite realizarea de etaje tehnice, peste ultimul nivel admis, cu depășirea Hmax 25m.

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

*Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Triajului ( cf. Planșei U04- obiective de utilitate publică) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția lucrărilor va fi adusă la strat de uzură.*



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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 fac 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. 191 din 26.01.2021 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de urbanism nr. 237 din 1.02.2021.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Muresan  
Red. 3ex., arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6642866 din 08.12.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.12.2022.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

Aprobat  
Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Corina Moldovan pentru S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. 13 Septembrie, nr. 2, ap. 1 înregistrată sub nr. 238078/433/09.04.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 28.04.2021, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 129 din 08 2021

pentru elaborarea

**P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial,  
str. Triajului – sud**

generat de imobilele cu nr. cad. 334637, 335523 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este unitatea teritorială de referință Ei, mărginită în partea nord-estică de U.T.R. Tr, în partea nord-vestică de U.T.R. A iar în partea sudică de S\_Ei - așa cum apare delimitată pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință", aferente PUG, precum și accesul la amplasament din circulație publică.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti**

- *existent*: preponderent în UTR Ei – zona de activități economice cu caracter industrial conform H.C.L nr.871/2020 și parțial în UTR Tr conform PUG aprobat prin H.C.L nr.493/2014.

- *propus*: se propune dezvoltarea zonei de activități economice cu caracter industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat. Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren încadrată în UTR Tr.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- pentru zona de activități economice: P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 1,2 ADC/mp;

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

- asigurarea suprafeței de teren necesară lărgirii străzii de acces;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Triajului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

5. Capacitățile de transport admise:

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice;
- autorizarea executării lucrărilor de construire pe parcelă este permisă doar după realizarea infrastructurii de acces la amplasament;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 191 din 26.01.2021.
- la faza PUZ se va prezenta reglementarea juridică a accesului la amplasament din circulație publică;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică, reambulare topografică).
- studiu de trafic;

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

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 191 in 26.01.2021. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

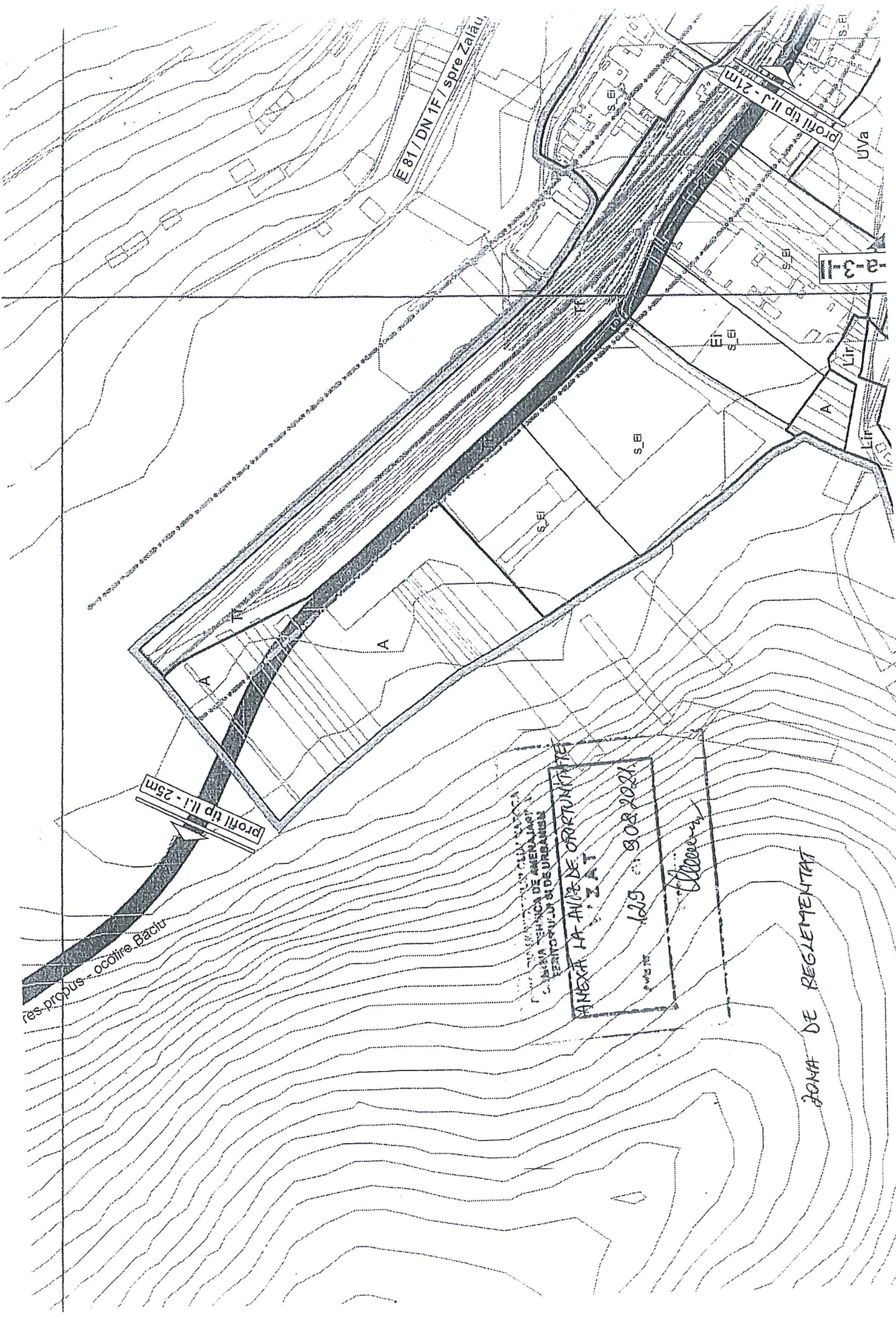
*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. 3 ex. consilier Arh. ~~Carmen Coțofan~~

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5578038 din 10.08.2021  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2021....



res. propus - ocotire Baciu

Profil tip II.J - 25m

E 81 / DN 1F / spre Zalău

Profil tip II.J - 25m

ANEXA LA AVIZ DE OPORTUNITATE  
129 din 30.08.2021

ZONA DE REGLEMENTAT