



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

Aprobat,  
Primar  
Emil Boc

Că urmare a cererii adresate de S.C. PRINTMAN S.R.L. prin Paul Zamfir, cu sediul în județul Ilfov, orașul Voluntari, str. Ștefan cel Mare nr. 3, înregistrată sub nr. 247977/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 24.02.2023, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr: .....<sup>88</sup>.....din .....<sup>12.06.2023</sup>.....

pentru elaborarea **P.U.Z. instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, str. Romulus Vuia, nr. 227**

generat de imobilul cu nr. cad. 336450, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat, în suprafață de 1237 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Romulus Vuia, la nr. 227, fiind delimitat de limite cadastrale în partea de est, vest și sud.

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

- 2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Lip – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic;  
2.2 *propus*: subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- POT maxim = 40%  
Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual
- CUT maxim = 1,2  
Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual
- CUT maxim = 1,8  
Pentru parcele situate în interiorul unor U.T.R.-uri de orice alt tip CUT maxim = 2,2

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

- accesul auto la amplasament se realizează din strada Romulus Vuia;
- staționarea autovehiculelor se va realiza pe teritoriul reglementat;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;



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

**5. Capacitățile de transport admise:**

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2801 din 28.10.2022.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetric, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

**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. 2801 din 28.10.2022. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

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

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4535229 din 15.06.2023  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.06.2023





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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Arhitect-șef

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Printman S.R.L. prin Paul Zamfir, cu sediul în județul Ilfov, localitatea Voluntari, str. Ștefan cel Mare, nr. 3, înregistrată cu nr. 266674 din 12.02.2024. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 89 AVIZ din 20.03.2024

pentru P.U.Z. instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar,  
în zonă cu caracter rezidențial, str. Romulus Vuia nr. 227

generat de imobilul cu nr. cad. 336450

Inițiator: S.C. Printman S.R.L.

Proiectant: S.C. TRANS FORM ARHITECTURĂ NV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 1237 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Romulus Vuia la nr. 227, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea estică, vestică și sudică.

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

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic .

- funcțiune predominantă : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

Subzonă:

S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

- regim de construire: izolat sau cuplat

- funcțiune admisă cu conditionari: instituții de educație/ învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m .

-indici urbanistici: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-retragere min. față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-retragere min. față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu

de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor, pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”

(regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. față de limitele posterioare : (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

### **Prevederi P.U.Z. propuse**

#### **U.T.R S\_Et\_Printman - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zonă cu caracter rezidențial**

- *funcțiunea predominantă*: structura funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar administrative (birouri, sedii de companii), financiar-bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, activități culturale, sănătate, mică producție și activități complementare – administrative, de depozitare, de transport, desfacere – direct legate de funcțiunea de bază;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei niveluri supraterane, S+P+2E, Hcornișă max. 12m, H max 15m. Se admite realizarea de etaje tehnice dedicate exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce-date, automatizărilor panourilor solare și/sau fotovoltaice, cu condiția ca acestea să ocupe maxim 20% din amprenta construcției și să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40 %, C.U.T maxim = 1.8;

- *retragerea față de aliniament*: minim. 8 m;

- *retragerea față de limitele laterale* :

- minim 3 m pentru construcții noi;

- minim 2,25m față de limita laterală vestică pentru construcția existentă (hală depozitare);

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu minim 2,8m,

Se admite edificarea pe limita de proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,8m;

- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Romulus Vuia. Accesele auto și pietonale existente pe parcelă se păstrează;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorative amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

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

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 798820 din 28.09.2023) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 16.01.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a completărilor depuse sub nr. 266674/433/12.02.2024, se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

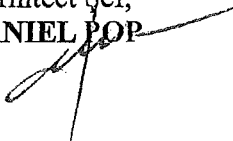
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 2801 din 28.10.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.~~

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 88 din 12.06.2023.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**



Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red., Șef., Arh. Carmen-Emilia Coțofan  
Consilier, biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8532727 din 28.03.2024  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.03.2024