

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă economică - Calea Turzii nr. 186

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă economică - Calea Turzii nr. 186 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 706931/1/27.08.2025, conex cu nr. 568041/1/11.06.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 707068/433/27.08.2025 conex cu nr. 568070/433/11.06.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă economică - Calea Turzii nr. 186, beneficiari: Jan Jerbakka și Saliba Juliet;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 190 din 2.11.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 180 din 24.07.2024, nr. 14 din 3.02.2025 și nr. 73 din 27.05.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă economică - Calea Turzii nr. 186, beneficiari: Jan Jerbakka și Saliba Juliet, pe teren în suprafață de 13482 mp, cu nr. cad. 321184 și nr. cad. 335790, aflate în proprietate privată.

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

**U.T.R. Ec\*- zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom**

- *funcțiunea predominantă:* activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni destinate persoanelor fizice și juridice; servicii de tip industrial / activități de producție – complementare unor activități de tip comercial, elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public, publicitate comercială;

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane, (1-2)S+P+E+R, H max. 18 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine), cu condiția încadrării în înălțimea totală a clădirii. Suplimentar se acceptă accente volumetrice la fațada principală, care să poată adăposti spații precum atrium, elemente structurale ori decorative, supante, spații tehnice, spații publicitare și/sau spații pentru circulații verticale pentru accese terase;

- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1;

- *retragerea față de aliniament:* minim. 9 m, cu respectarea zonei de protecție a magistralei de gaz (min. 20 m retragere din axul magistralei);

- *retragerea față de limitele laterale:* H/2 clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* H/2 clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele:* acces direct din Calea Turzii și din strada Kos Karoly; pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea pavimentelor antiderapante și permeabile; vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile pentru clienți și/sau personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- *staționarea autovehiculelor:* va fi organizată în interiorul parcelei, la sol și în spații specializate, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate construcțiile vor fi racordate, pentru asigurarea



utilităților necesare, la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcela va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor pe 5 fracții, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, pot fi prevăzute puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente.

**U.T.R. Vpr\*- zonă verde de protecție față de infrastructura majoră**

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații auto, pietonale și velo, inclusiv parări, ziduri de sprijin, echipamente edilitare, mobilier urban;

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

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim= 0%, C.U.T. maxim= 0;

- *circulațiile, accesele*: din Calea Turzii;

- *staționarea autovehiculelor*: este permisă parcare a autovehiculelor cu respectarea normelor și distanțelor de protecție, conform avizelor autorităților competente.

*Suprafața de teren încadrată în U.T.R. Liu va fi amenajată ca drum de acces, astfel prin prezentul P.U.Z. nu se instituie reglementări specifice în vederea construirii pentru U.T.R. Liu.*

În conformitate cu prevederile Avizului nr. 845997/446/2024 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.Z., anterior emiterii autorizației de construire pentru construcția propusă:

- suprafața de teren necesară regularizării Căii Turzii (conform planșei U.03 – Plan Reglementări urbanistice și zonificare) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”;
- legătura propusă între strada Kos Karoly și parcela studiată se va amenaja și asfalta, iar intersecția acesteia cu str. Kos Karoly va fi semaforizată cu echipamente moderne, inteligente;
- vor fi amplasate panouri fonoabsorbante la limita nordică a parcelei;
- vor fi amenajate și asfaltate bretelele carosabile de intrare/ieșire din/în Calea Turzii;
- vor fi întocmite proiectele de specialitate necesare pentru obținerea autorizației de construire și execuția lucrărilor de semnalizare rutieră orizontală și verticală, semaforizare intersecție, amenajare și asfaltare a străzilor și a aleilor propuse prin P.U.Z., realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public etc., cu respectarea NP 051/2012. Planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală va fi avizat de către poliția rutieră.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa 03 Plan Reglementări Urbanistice și Zonificare, 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

**Volumul II****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

**CAPITOLUL 1****DISPOZIȚII GENERALE****Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare urbanistică care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, servituti de utilitate publică, condiții de construire, dotări edilitare și amenajări exterioare.
- (2) Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

**Art.2. Baza legală a elaborării**

- (1) Prezenta documentație a fost elaborată în baza legislației în vigoare:
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul
  - Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
  - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
  - H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
  - Legea nr. 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării construcțiilor
  - Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.





- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Legea nr.137/privind protectia mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Legea privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare (nr.7/1996);
- Regulament Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca

**Art.3. Domeniul de aplicare**

- (1) Dupa obtinerea Hotararii de Consiliu Local pentru aprobarea prezentului Regulament Local de Urbanism si a planselor aferente documentatiei PUZ, prevederile intregii documentatii vor fi preluate in PUG Cluj Napoca.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica numai pe teritoriul marcat in plansele desenate, anexate la documentatie.
- (3) La eliberarea Certificatelor de Urbanism se vor avea în vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, iar Autorizatiile de Construire vor fi emise direct, fara a mai fi necesare alte studii si documentatii de urbanism.

**CAPITOLUL 2****REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR****Art.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- (1) Autorizarea si executarea lucrarilor de constructii vor avea in vedere asigurarea respectarii cerintelor legislative de protectie a mediului si a sanatatii populatiei.
- (2) In cazul în care pe parcursul lucrarilor de executie se descopera vestigii arheologice, constructorul este obligat sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte emitentul autorizatiei. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul autoritatilor.



- (3) Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intereselor vecinilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin amplasare, dimensionare si aspect exterior.
- (4) Fatadele laterale si posterioare ale constructiei trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cea principala si in armonie cu aceasta.

## **Art.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

- (1) Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor va tine seama de zona de servitute de utilitate publica si de protectie ale magistralei de gaz.
- (3) Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al imobilului in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.
- (4) Suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in C.F. cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.
- (5) Segmentul de drum care face legatura cu strada Kos Karoli, va fi deschis accesului public.

## **Art.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- (1) Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele de proprietate, conform prevederilor din prezentul RLU si a plansei de Reglementari Urbanistice din documentatia PUZ aferenta.

## **Art.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- (1) Accesul principal in cadrul zonei studiate se face direct din Calea Turzii, pe sensul de urcare.
- (2) Teritoriul studiat permite realizare de accese secundare.

## **Art.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depăşesc posibilitatile financiare si tehnice ale investitorilor interesati sau ale furnizorilor de utilitati este interzisa.





- (2) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilitatilor și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

**Art.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (3) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
  - (a) vor avea front la stradă
  - (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m
  - (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
  - (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp

**Art.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje și de spații verzi**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.
- (2) 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.



**CAPITOLUL 3****ZONIFICARE FUNCTIONALA – prevederile unitatilor teritoriale de referinta:**

**Ec \*** **ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN DETAIL -**  
**DESFASURATE IN UNITATI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM**

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică emisă de Consiliul Local.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

**B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa 03 „Reglementări Urbanistice”

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUZ și PUG Cluj Napoca.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI ADMISE**

Activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice:

- (a) comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- (b) comerț specializat pe profile și serviciile aferente
- (c) comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- (d) comerț și servicii organizate în sistem "mall"

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:
  - (a) să fie complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală
  - (b) clădirile pentru producție și servicii

- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- Activități de birou (servicii de IT, servicii economice, financiare, agenții, birouri individuale), cu condiția amplasării acestora la etajele superioare
  - Activități de depozitare, cu condiția amplasării acestora în subteran
  - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
  - Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare pe fațade ori structuri individuale, cu condiția să nu afecteze vecinătățile, traficul, ori imaginea urbană.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Garaje în clădiri provizorii
- Construcții provizorii de orice natură.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico - edilitare pe spațiul public.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 60 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 5000 mp

Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 9 metri cu respectarea zonei de protecție a magistralei de gaz, respective min. 20 metri retragere din axul magistralei.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.



Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire izolate, 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 (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate)  
Se admit corpuri de construcții cuplate.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și/sau personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor antiderapante și permeabile.

Segmentul de drum care face legătura cu strada Kos Karoli, va fi deschis accesului public.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele. Se permite și organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2) S+P+E+R.

Suplimentar se accepta accente volumetrice la fațada principală care pot să adapostască spații precum atrium, elemente structurale ori decorative, supanțe, spații tehnice, spații publicitare și/sau spații pentru circulații verticale pentru acces terase, etc.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea totală (maximă) a clădirii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.

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

Parcela va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor pe 5 fractii, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea și alte puncte de colectare a deșeurilor, organizate în edicule independente.

## 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), cu plantare a cel puțin 50 de arbori maturi, având circumferința trunchiului de minimum 35 cm. Acești arbori vor fi din specii adaptate climatic, cu valoare peisagistică și capacitate de filtrare a aerului, contribuind la crearea unui microclimat urban agreabil. Specii recomandate – Tei, Arțar. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 120 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m de la cota terenului amenajat.

Se recomandă dublarea împrejmuirilor cu garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Se admite lipsa împrejmuirii spre spațiile publice, precum și amplasarea de bariere pentru circulația auto.

Se admite realizarea zidurilor de sprijin pe limita de proprietate, cu condiția să nu afecteze proprietatea vecină.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,0.





**VPr \* ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a gazului metan
- (b) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații.

**B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ - planșa 03. „Reglementări Urbanistice”.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Spații verzi și suprafețe pavate pentru acces public, cu respectarea condițiilor din avizele tehnice și de amplasament:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații auto, pietonale și velo, inclusiv parcuri
- (b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă
- (c) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (d) amplasarea de dotări și echipamente edilitare
- (e) ziduri de sprijin

Toate acestea cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte și să nu afecteze infrastructura majoră.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

**SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu e cazul



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ  
Nu e cazul.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor auto, pietonale și velo.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este permisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu respectarea normelor și distanțelor de protecție, conform avizelor autorităților competente.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - Nu e cazul

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii/ plantatii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

DATA:

FEBRUARIE 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Ec. DAN ȘTEFAN ȚARCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,  
Jr. AURORA ROȘCA

INTOCMIT:

ARH. ANCA A. FATI

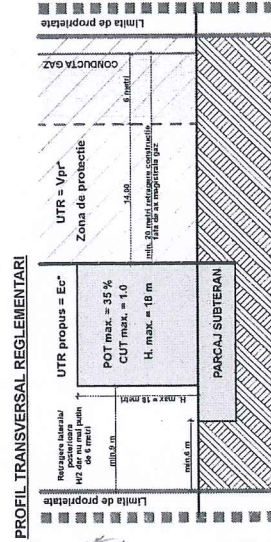
ARH. STAG. VLAD P. DAINAP GİRDA

COORD. RUR. SOFIA GİRDA

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP







UTR PROPUS = Ec : Zona de activitati economice de tip comercial - in detalii - desfasurate in unitati de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

.....

INDICI PROPUSI

POT max. propus = 35 %  
CUT max. propus = 1,00

Regim de înaltare maxim admis prin PUZ:  $2 \times P + 1E + ER$

Înălțimea max. propusă = 18 metri (măsurat în punctul cel mai nefavorabil față de cota amenajată a terenului)

Suprafața spațiilor verzi propuse = minim 20 %

UTR partial VPR : Zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantată cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

Conform RLU aferent PUZ se admit amenajari exterioare si alel in conditille

avizului TranziGaz parte din documentație, respectiv distanța minimă față de clădirile propuse este de 20 metri și distanța minimă față de parcarile amenajate la sol este de 6 metri.

INDICI PROPUSI  
POT max. propus = 0,00 %  
CUT max. propus = 0,0

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei la sol si in garajul subteran, necesarul de locuri calculandu-se conform Anexei nr.2 a RLU aferent PUG si preluat in RLU aferent PUZ.

ACORDATA DOCUMENTATIE MAI POATE FI PRELUCRATA, VANDATA, PUBLICATA, DISTRIBUITA FARA A AVERA IN PREALABIL ACORDUL. IN 9

|                     |                         |              |
|---------------------|-------------------------|--------------|
| Principati Generali | S.C. RESREI CONS S.R.L. | CIN 99999999 |
|---------------------|-------------------------|--------------|

|              |                             |                 |
|--------------|-----------------------------|-----------------|
| CUI 30230080 | PROIECTANT DE SPECIALITATE: | Proprietar / Ir |
|--------------|-----------------------------|-----------------|

**GAASELART PROJECT**

 **CALEA**  
Téléfon : +40 755 006 425  
Cult. 3632430  
Adresa: 0018

|              |       |            |                |
|--------------|-------|------------|----------------|
| SPECIFICATIE | Nume: | Scara:     | Titlu proiect: |
|              |       | Signatura: |                |

|            |                  |        |          |        |
|------------|------------------|--------|----------|--------|
| COORD. RUR | ARH. SOFIA GARDA | 1:1000 | P.U.Z. F | ZONA D |
|------------|------------------|--------|----------|--------|

|           |                    |       |               |
|-----------|--------------------|-------|---------------|
| PROIECTAT | ARH. ANCA A. FATI  | DATA: | Titlu planșă: |
| și        |                    |       |               |
| DESEINAT  | ING. CALINI. SERBU |       |               |

FORMA .

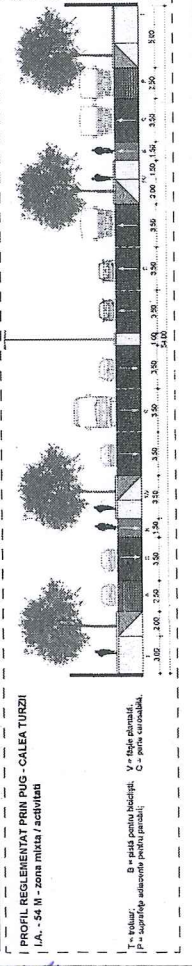
|                                                                                       |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | LIMITA ZONA STUDIATA                         |
|  | LIMITA PARCELI STUDIATE                      |
|  | TEREN GREVAT - SERVICIILE DRUM               |
|  | UTR = VPR - zona verde de protecție          |
|  | Zona de protecție conductă gaz (20 m din ax) |
|  | UTR = E <sup>c</sup> (propus)                |
|   | UTR = Lu                                     |
|    | UTR = UEG                                    |
|    | CIRCULAȚII AUTO                              |
|    | RETRAGERII MINIME OBLIGATORII                |
|    | PARCELI EXISTENTE                            |
|    | CONSTRUCTII EXISTENTE                        |
|    | CONDUCTA GAZ                                 |
|    | CIRCULAȚII AUTO / PIETONALE                  |
|    | SPATII VERZI AMENAJATE                       |

Min. 50 de arbori maturi (cîre, frunziș de min. 35 cm)  
 Se recomandă specia de Arțari ai Tîl

PUNCT GOSPODĂRESC CU 5 FRACȚII

ACCES AUTO / PIETONAL

**PROFIL tip I.A - 54 metri CALEA TURZII - PROPUS CONFORM PUG**



ARCHITECT ✓ E7,  
DANIEL ✓ P0P

PREZEDNITE DE SEDINTA  
cu Dan Stefan Tarlau

SECRETAR GENERAL  
JO. ANTON KAVCIC



ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de JAN JERBAKKA cu domiciliu în municipiu Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 443490/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 490 ..... din 14.04.2024

pentru: P.U.Z. dezvoltare zonă economică, Calea Turzii nr. 186

generat de imobilele cu nr. cad. 321184 și nr. cad. 335790

Inițiator: JAN JERBAKKA;

Proiectant general: SAA SELART PROIECT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sofia Bianca Gîrda;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 13482 mp, este situat pe frontul vestic al Căii Turzii la nr. 186, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, vestică și sudică.

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

Teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în UTR UEc, parțial în UTR Vpr și parțial în UTR Liu.

UTR UEc – Zonă de urbanizare, zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom,

-funcțiune predominantă: activități economice de tip comercial-en detail-desfășurate în unități de mari dimensiuni;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,8 m.

-indici urbanistici : POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2;

-retragere față de aliniament : ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m. Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

-retragere față de limitele laterale și posterioare : Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

UTR Vpr- Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantați cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

- funcțiunea predominantă: plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte, elemente aferente infrastructurii urbane;

-regimul de construire: deschis

-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;





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.primariaciuclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *indicii urbanistici: POT max = 0%, CUT max = 0;*
- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare: nu e cazul;*

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

**U.T.R. Ec\*- zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom**

- *funcțiunea predominantă:* activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni destinate persoanelor fizice și juridice; servicii de tip industrial / activități de producție – complementare unor activități de tip comercial, elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public, publicitate comercială;

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane, (1-2)S+P+E+R H max. 18 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea totală a clădirii. Suplimentar se acceptă accente volumetrice la fațada principală care să pot să adăpostească spații precum atrium, elemente structurale ori decorative, supante, spații tehnice, spații publicitare și/sau spații pentru circulații verticale pentru accese terase;

- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35 %, C.U.T. maxim = 1;

- *retragerea față de aliniament:* minim. 9 m cu respectarea zonei de protecție a magistralei de gaz (min. 20m retragere din axul magistralei);

- *retragerea față de limitele laterale:* H/2 clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* H/2 clădire, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele:* acces direct din Calea Turzii și din strada Kos Karoly; Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor antiderapante și permeabile; Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și/sau personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei, la sol și în spații specializate, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.

- *echiparea tehnico-edilitară:* toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente

#### **UTR Vpr\*- zonă verde de protecție față de infrastructura majoră**

- *funcțiunea predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații auto, pietonale și velo, inclusiv parcări, ziduri de sprijin, echipamente edilitare, mobilier urban;

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

- *indicii urbanistici:* POT maxim 0%, CUT maxim 0;

- *circulațiile, accesele:* din Calea Turzii;

- *staționarea autovehiculelor:* este permisă parcare autovehiculelor cu respectarea normelor și distanțelor de protecție, conform avizelor autorităților competente;

Suprafața de teren încadrată în UTR Liu va fi amenajată ca drum de acces, astfel prin prezentul PUZ nu se institue reglementări specifice în vederea construirii pentru UTR Liu.

Documentația PUZ ( înregistrată sub nr. 297975/433/29.08.2022) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 5.04.2024. În urma ședinței CTATU din 5.04.2024 și a verificării completărilor înregistrate sub nr. 443490/433/2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent .

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



În conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 709540/446/2022 emis pentru PUZ, anterior emiterii autorizației de construire pentru construcția propusă:

- suprafața de teren necesară regularizării Căii Turzii (conform planșei U.03 – Plan Reglementări urbanistice și zonificare) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”;
- legătura propusă între strada Kos Karoly și parcela studiată se va amenaja și asfalta, iar intersecția acesteia cu str. Kos Karoly va fi semaforizată cu echipamente moderne, inteligente;
- vor fi amplasate panouri fonoabsorbante la limita nordică a parcelei;
- vor fi amenajate și asfaltate bretelele carosabile de intrare/ieșire din/in Calea Turzii;
- se va întocmi proiectele de specialitate necesare pentru obținerea autorizației de construire și execuția lucrărilor de semnalizarea rutieră orizontală și verticală, semaforizare intersecție, amenajare și asfaltare a străzilor și a aleilor propuse prin P.U.Z., realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public, etc. cu respectarea NP 051/2012. Planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală va fi avizat de către poliția rutieră.

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. 1347 din 19.06.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 190 din 2.11.2023.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. ....din .....



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030;  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

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

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

**AVIZ**

Nr. 14 din 3.02.2025

pentru modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 180 din 24.07.2024.

Având în vedere faptul că ulterior emiterii Avizului Arhitectului Șef nr. 180 din 24.07.2024 pentru P.U.Z. - dezvoltare zonă economică, Calea Turzii nr. 186 s-a actualizat Avizul Serviciului Siguranța Circulației emis pentru PUZ, se modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 180/2024, respectiv paragraful referitor la condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, în sensul :

În conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 845997/446/2024 emis pentru PUZ, anterior emiterii autorizației de construire pentru construcția propusă:

- suprafața de teren necesară regularizării Căii Turzii (conform planșei U.03 – Plan Reglementări urbanistice și zonificare) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”,
- legătura propusă între strada Kos Karoly și parcela studiată se va amenaja și asfalta, iar intersecția acestora cu str. Kos Karoly va fi semaforizată cu echipamente moderne, inteligente;
- vor fi amplasate panouri fonoabsorbante la limita nordică a parcelei;
- vor fi amenajate și asfaltate bretelele carosabile de intrare/ieșire din/în Calea Turzii;
- se va întocmi proiectele de specialitate necesare pentru obținerea autorizației de construire și execuția lucrărilor de semnalizarea rutieră orizontală și verticală, semaforizare intersecție, amenajare și asfaltare a străzilor și a aleilor propuse prin P.U.Z., realizarea rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, de iluminat public, etc. cu respectarea NP 051/2012. Planul de semnalizare rutieră orizontală și verticală va fi avizat de către poliția rutieră.

Primar,  
**EMIL BOC**



Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**



Red. 2ex. arh. Coțofan Carmen Emilia





## ARHITECT-ȘEF

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

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 687/11.10.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a subcomisiilor acesteia, se emite următorul

**AVIZ**  
Nr. 13 din 24.05.2025

pentru *Completare Aviz Arhitect Șef nr. 180 din 24.07.2024*

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 180 din 24.07.2024 emis pentru **P.U.Z. dezvoltare zonă economică, Calea Turzii nr. 186**, în sensul :

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor fi racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) Parcela va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor pe 5 fracții, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente.

Primar,  
**EMIL BOC**



Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**



Șef serviciu **Andreea Mureșan**

Red. 2ex.CGE







Aprobat,  
Primar Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de JAN JERBAKKA, cu domiciliul în județul Cluj, Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 704934/433/10.08.2023, 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 30.08.2023, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 490 din 2.11.2023

pentru elaborarea

**P.U.Z. - dezvoltare zonă economică, Calea Turzii nr. 186**  
generat de imobilele cu nr. cad. 321184, nr. cad. 330970, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde zona delimitată de strada Calea Turzii în partea de estică și limita U.T.R. Liu în partea de nordică, vestică și sudică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (imobilul cu nr. cad. 321184) și vecinătățile adiacente.

**2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat

- parțial în U.T.R. Uec - zonă de urbanizare, zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom;
- parțial în U.T.R. Vpr - zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;
- parțial în U.T.R. Liu – locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban;

2.2 *propus*: se propune U.T.R. Ec\* – Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;

- parțial în U.T.R. Vpr - zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- pentru imobil activități economice și comerciale: P.O.T. max = 35 %, C.U.T. max = 1;

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

- accesul la zona de activități economice de tip comercial se realizează din Calea Turzii și din str. Kos Karoly;

- amenajarea și lărgirea Căii Turzii, conform P.U.G. cu profil tip I.A – 54,00 m;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, la sol și în garaj subteran necesarul calculându-se conform Anexei 2 a R.L.U. aferent P.U.G.;



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 596030  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- echiparea edilitară ( rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;

**5. Capacitățile de transport admise:**

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

- emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltării, echipării edilitare) a străzii de acces până 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. 1347 din 19.06.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial - volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, 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. 1347 din 19.06.2023. 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.*

*Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 12 din 7.01.2020. în baza Certificatului de urbanism nr. 2935 din 5.07.2019.*

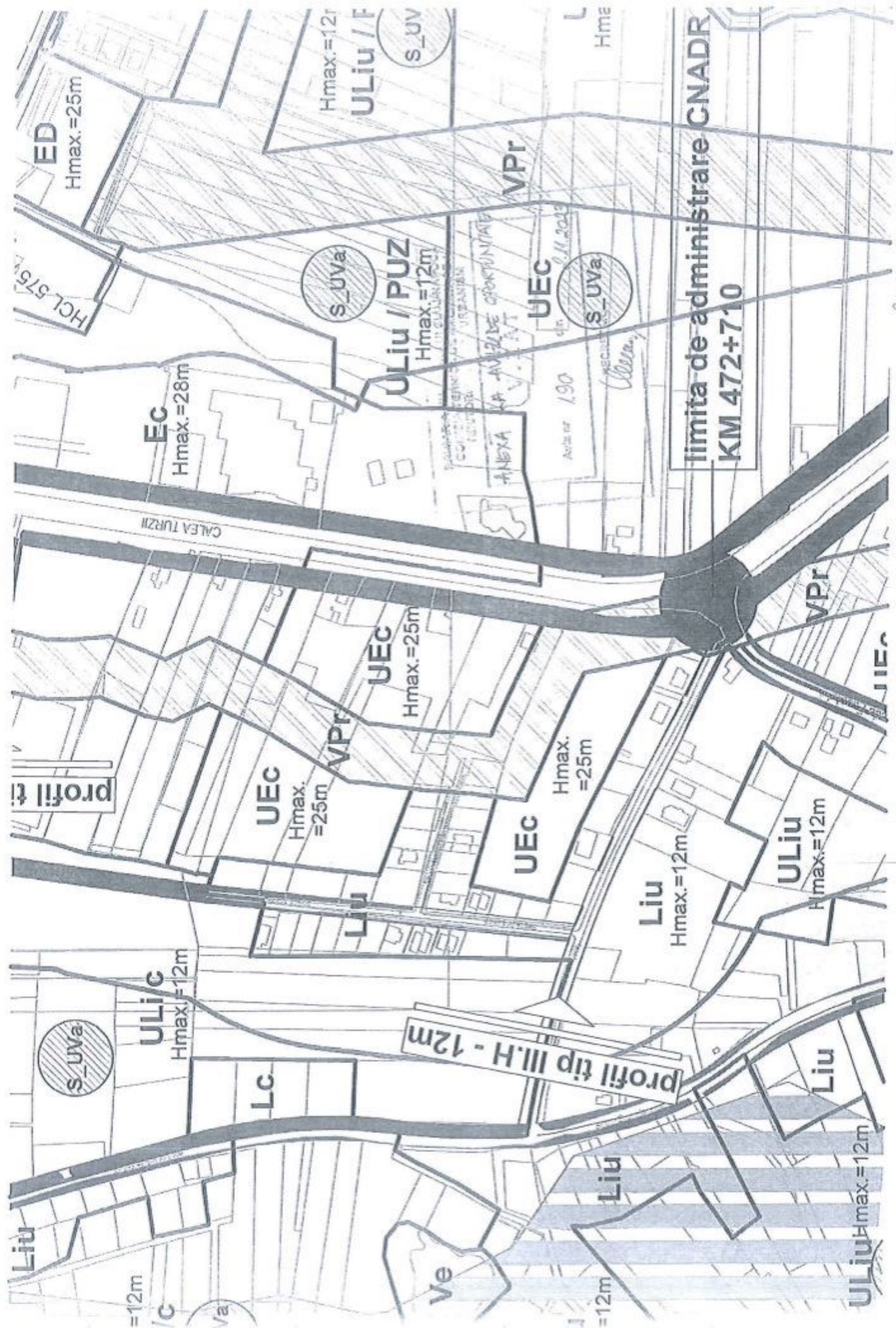
*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

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

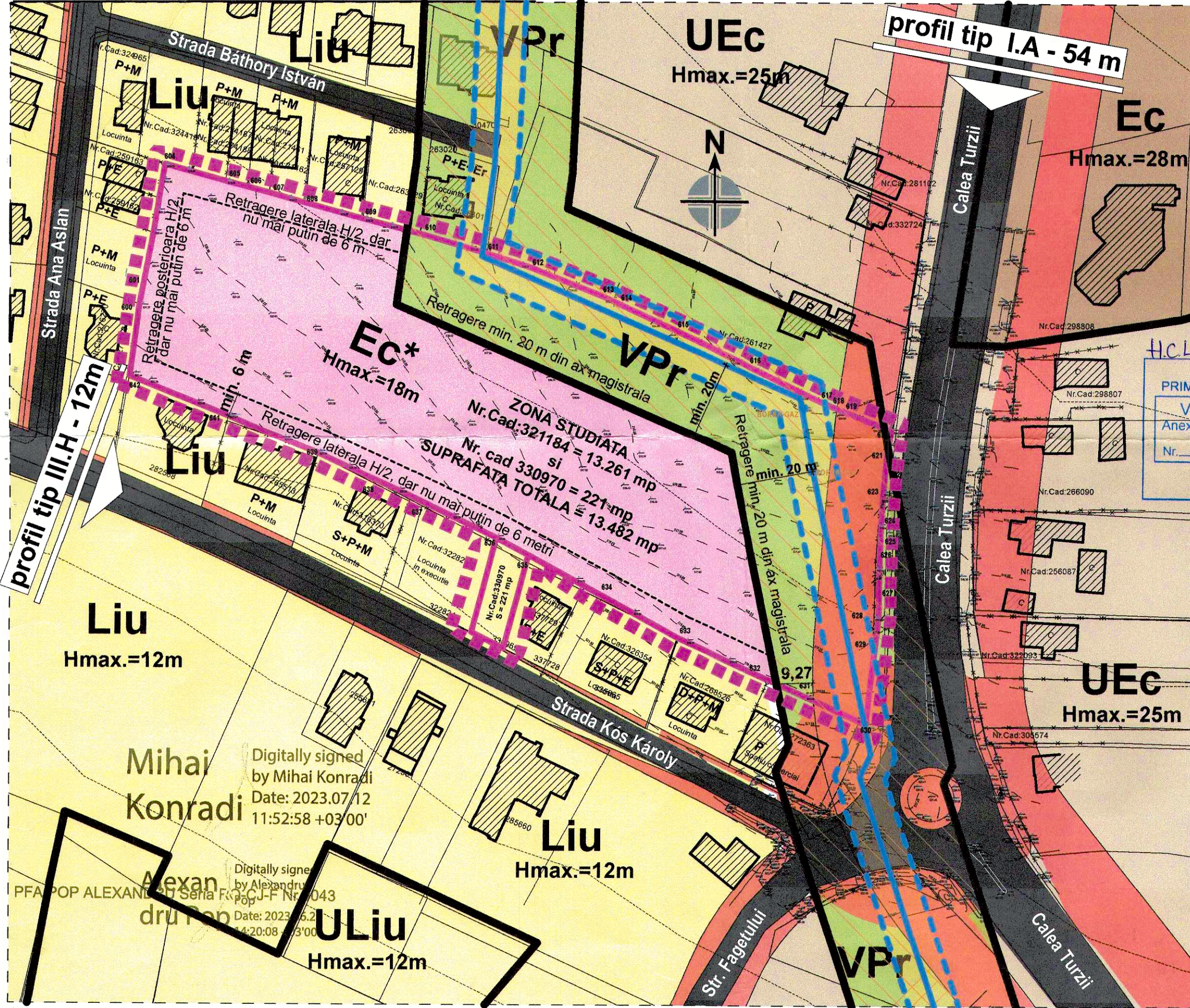
Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



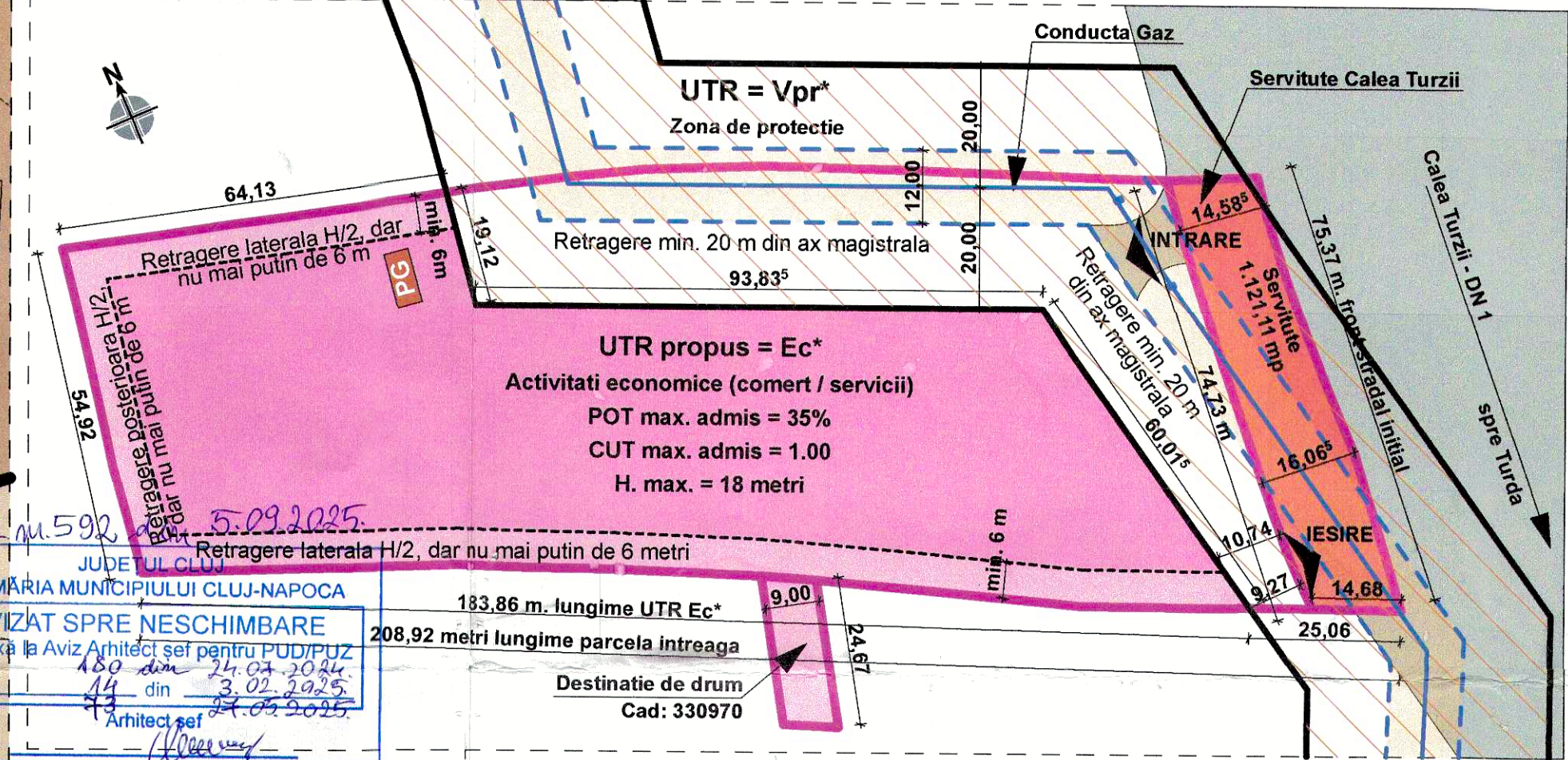




# ZONIFICARE PROPUȘA ȘI REGLEMENTARI URBANISTICE



# DETALIERE REGLEMENTARI URBANISTICE



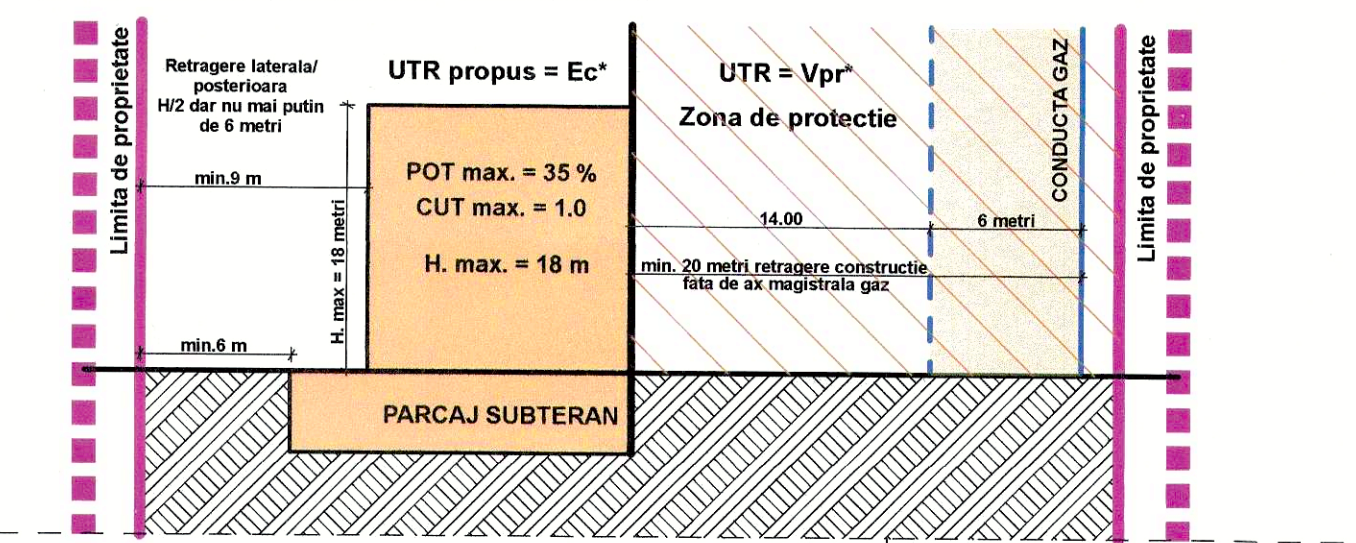
H.C.L. nr. 592 din 05.09.2025  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la Aviz Arhitectural pentru PUD/PUZ  
Nr. 180 din 24.07.2024  
14 din 3.02.2025  
Arhitect șef  
[Signature]

**INVENTAR COORDONATE**

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | X [m]      | Y [m]  | Z [m] |
|----------|---------------------------|------------|--------|-------|
| 600      | 583148.874                | 392276.698 | 521.37 |       |
| 601      | 583154.480                | 392277.774 | 521.18 |       |
| 602      | 583167.818                | 392280.356 | 520.44 |       |
| 603      | 583176.617                | 392281.868 | 520.24 |       |
| 604      | 583185.086                | 392283.322 | 519.72 |       |
| 605      | 583180.726                | 392298.879 | 519.46 |       |
| 606      | 583179.185                | 392304.664 | 519.25 |       |
| 607      | 583177.731                | 392310.079 | 518.97 |       |
| 608      | 583175.313                | 392318.821 | 518.72 |       |
| 609      | 583171.153                | 392333.977 | 518.25 |       |
| 610      | 583167.323                | 392348.536 | 517.86 |       |
| 611      | 583162.338                | 392365.633 | 516.95 |       |
| 612      | 583158.680                | 392377.157 | 516.51 |       |
| 613      | 583151.468                | 392395.277 | 515.45 |       |
| 614      | 583149.467                | 392399.505 | 515.11 |       |
| 615      | 583142.747                | 392414.054 | 514.28 |       |
| 616      | 583133.645                | 392433.068 | 513.99 |       |
| 617      | 583124.724                | 392451.629 | 513.87 |       |
| 618      | 583123.704                | 392453.923 | 513.93 |       |
| 619      | 583122.554                | 392456.547 | 514.00 |       |
| 620      | 583117.430                | 392469.657 | 514.16 |       |
| 621      | 583111.121                | 392468.629 | 514.60 |       |
| 622      | 583105.378                | 392467.985 | 515.39 |       |
| 623      | 583099.655                | 392467.487 | 516.00 |       |
| 624      | 583090.645                | 392466.947 | 516.14 |       |
| 625      | 583087.168                | 392466.818 | 516.44 |       |
| 626      | 583084.071                | 392466.704 | 516.62 |       |
| 627      | 583076.408                | 392466.495 | 517.10 |       |
| 628      | 583069.598                | 392466.495 | 516.88 |       |
| 629      | 583063.561                | 392465.765 | 517.69 |       |
| 630      | 583042.422                | 392463.214 | 519.85 |       |
| 631      | 583050.634                | 392445.169 | 519.82 |       |
| 632      | 583056.407                | 392431.903 | 519.09 |       |
| 633      | 583064.110                | 392414.753 | 519.05 |       |
| 634      | 583075.111                | 392394.993 | 519.17 |       |
| 635      | 583084.821                | 392377.160 | 519.62 |       |
| 636      | 583089.793                | 392367.883 | 519.69 |       |
| 637      | 583100.255                | 392346.251 | 519.69 |       |
| 638      | 583106.001                | 392333.698 | 520.80 |       |
| 639      | 583111.215                | 392322.573 | 521.10 |       |
| 640      | 583116.849                | 392308.742 | 521.51 |       |
| 641      | 583120.671                | 392299.706 | 521.78 |       |
| 642      | 583130.943                | 392274.175 | 522.41 |       |

S(1A)=13260.85mp P=538.041m

## PROFIL TRANSVERSAL REGLEMENTARI



**UTR PROPUS = Ec\*** : Zona de activități economice de tip comercial - en detail - desfasurate in unitati de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

**INDICI PROPUȘI**  
POT max. propus = 35 %  
CUT max. propus = 1,00

Regim de inaltime maxim admis prin PUZ : (2S)+P+1E+ER  
Inaltimea max. propusa = 18 metri (masurat in punctul cel mai nefavorabil fata de cota amenajata a terenului)  
Suprafata spatii verzi propuse = minim 20 %

**LOCURI DE PARCARE**  
Total 190 de locuri de parcare din care:  
=> 29 locuri de parcare la sol  
=> 161 locuri de parcare la subsol

62 locuri de parcare pentru biciclete  
1 loc de aprovizionare

Din totalul locurilor de parcare sunt  
=> 8 locuri de parcare pt pers. cu dizabilitati  
=> 6 locuri de parcare pt mama si copilul  
=> 4 locuri de parcare pentru vehicule electrice

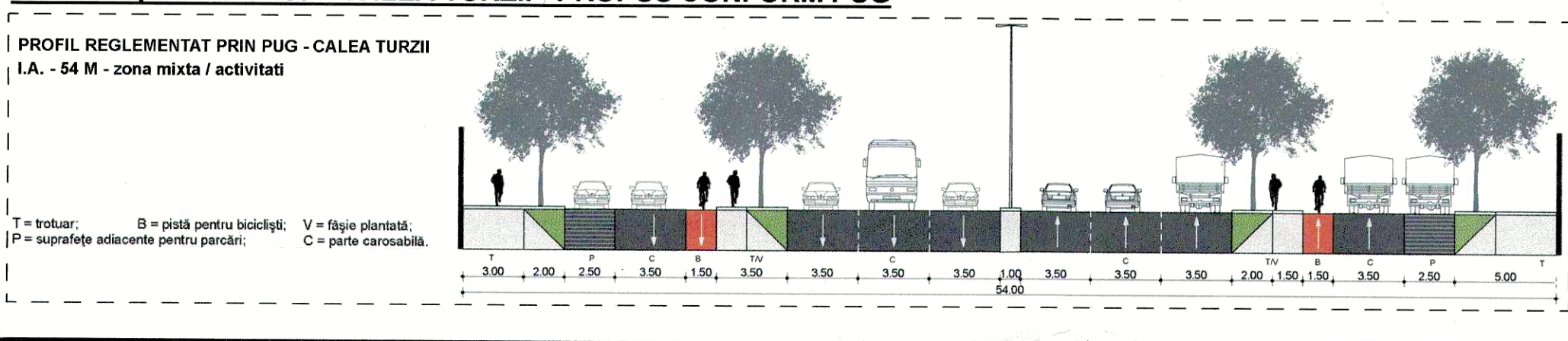
## BILANT TERITORIAL :

| SPECIFICARE                                                                    | EXISTENT            |                 | PROPUȘ              |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|                                                                                | Suprafata mp        | %               | Suprafata mp        | %               |
| Suprafata zonei studiate                                                       | 13.482,00 mp        | 100,00 %        | 13.482,00 mp        | 100,00 %        |
| Suprafata grevata propusa pentru servitute de utilitate publica - largire drum | 1.122,11 mp         | 8,32 %          | 1.122,11 mp         | 8,46 %          |
| Suprafata construita                                                           | 0,00 mp             | 0,00 %          | max. 4.718,70 mp    | max 35,00 %     |
| Suprafata zona verde / teren liber                                             | 12.359,89 mp        | 91,68 %         | min. 2.696,40 mp    | min. 20,00 %    |
| Suprafata pavata (parcari auto/ velo, alei circulatii auto si pietonale)       | 0,00 mp             | 0,00 %          | max. 4.926,32 mp    | max. 36,54 %    |
| <b>TOTAL</b>                                                                   | <b>13.482,00 mp</b> | <b>100,00 %</b> | <b>13.482,00 mp</b> | <b>100,00 %</b> |

## LEGENDA :

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELEI STUDIATE
- TEREN GREVAT - SERVITUTE DRUM
- UTR = VPr\* - zona verde de protectie
- Zona de protectie conducta gaz ( 20 m din ax)
- UTR = Ec\* (propus)
- UTR = LiU
- UTR = UEc
- CIRCULATII AUTO
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- PARCELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONDUCTA GAZ
- CIRCULATII AUTO / PIETONALE
- SPATII VERZI AMENAJATE  
Min. 50 de arbori maturi (circ. trunchi de min. 35 cm)  
Se recomanda speciile de Artari si Tei
- PG PUNCT GOSPODARESC CU 5 FRACTII
- ACCES AUTO / PIETONAL

## PROFIL tip I.A - 54 metri CALEA TURZII - PROPUȘ CONFORM PUG



ACEASTA DOCUMENTAȚIE NU POATE FI PRELUCRATA, VANDUTĂ, PUBLICATĂ, DISTRIBUITĂ FĂRĂ A AVEA ÎN PREALABIL ACORDUL ÎN SCRIS AL TITULARULUI CU DREPT DE AUTOR ȘI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ

|                             |                                                                       |                            |                                         |                                                         |                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Proiectant general:         | S.C. RESREI CONS S.R.L.<br>CUI 30238080                               | Proprietar / Investitor:   | JAN JERBAKKA                            | Proiect nr.:                                            | 44/2019           |
| PROIECTANT DE SPECIALITATE: | SAA SELART PROIECT<br>Telefon : +40 755 800 425<br>CUI: 36682430      | Adresa obiectiv:           | CALEA TURZII, NR. 186, MUN. CLUJ-NAPOCA |                                                         |                   |
| SPECIFICATIE                | Nume :                                                                | Semnatura:                 | Scara:                                  | Titlu proiect:                                          | Faza:             |
| COORD. RUR                  | ARH. SOFIA GARDĂ                                                      | [Signature]                | 1:1000                                  | P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE | P.U.Z             |
| PROIECTAT SI DESENAT        | ARH. ANCA A. FATI<br>ING. CALIN I. SERBU<br>ARH. STAG. VLAD P. CAINAP | [Signature]<br>[Signature] | DATA:<br>02.2024                        | Titlu planșă:<br>REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE | Planșă nr.:<br>03 |



**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
- **Inițiator** : JAN JERBAKKA și SALIBA JULIET
- **Proiectant** : S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 443490/26.04.2024.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 186.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1347/19.06.2023.**
- **Aviz de oportunitate nr. 190/2.11.2023.**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 180/24.07.2024.**

**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. dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 186 nr. 443490/26.04.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 15.10.2019.

În data de 31.05.2023. și 25.01.2024. pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. dezvoltare zonă economică – Calea Turzii nr. 186, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.



*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

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 5.04.2024 ora 11.

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 12.05.2023.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 5.04.2024 ora 11.

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 Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism în data de 2.04.2024, să participe în data de 5.04.2024. la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

Al Jabi Livia

Bindea Constantin

Brădiștean Dan Mircea

Ciortean Mihai Adrian

Cobeanu Dan Alexandru

Iasko Zoltan Marton

Ilovan Ioan Crinu

Irimies Dan Bogdan

Moș Rozalia

Nicoară Călin Gabriel și Nicoară Grigore

Nicoară Marius Cristian

Scorțaru Marius Dan

Stef Ioan

Sturze Gheorghe Dan

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 5.04.2024. au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. a fost prezent proiectantul lucrării.

Din partea publicului s-a prezentat Jurcan Corina, Lucaciu și Ioan Magdaș.

**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**



1 ex.

**Șef Serviciu,  
Andreea Mureșan**



**Informarea  
și consultarea publicului**

