

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
Extindere hală industrială, str. Cheile Baciului nr. 5 prov.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Extindere hală industrială, str. Cheile Baciului nr. 5 prov. - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 379044/1/9.03.2026, conex cu nr. 40027/1/26.01.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 379371/433/9.03.2026, conex cu nr. 40093/433/126.01.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Extindere hală industrială, str. Cheile Baciului nr. 5 prov., beneficiară: S.C. RUSERVO CONSTRUCȚII METALICE S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 261 din 6.11.2024 și Avizul Arhitectului șef nr. 156 din 29.09.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Extindere hală industrială, str. Cheile Baciului nr. 5 prov., beneficiară: S.C. RUSERVO CONSTRUCȚII METALICE S.R.L, pe o parcelă în suprafață de 6975 mp, nr. cad. 314636.

Documentația reglementează:

U.T.R S_Ei-R – Subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unități industriale (*incinta economică în integralitatea ei, nr. cad. 314636*)

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni dedicate activităților economice de tip industrial;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: S/D+P+E, H cornișă maxim 15 m, Hmax = 20 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 60 %, C.U.T max. = 1,2;

- *retragerea față de aliniament*: aliniamentul existent se va conserva. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau egală cu 8 m;

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

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

- *circulațiile și accesele*: accesul în incintă se realizează din str. Cheile Baciului. Accesul existent se va păstra și se va amenaja un al doilea acces, tot de pe str. Cheile Baciului. În zona de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul incintei, de regulă parcaje la sol. Pe parcelă vor fi amenajate 21 de locuri de parcare (incluzând și cele existente);

- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de

orice fel (electrice, telefonice, C.A.T.V. etc.). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor, pe 5 fracții, accesibil din spațiul public.

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați cel puțin 9 arbori, cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet, suplimentar față de vegetația înaltă existentă.

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

Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa 2 - Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci 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



URBAN FORM
ARHITECTURA & URBANISM

URBAN FORM S.R.L., Cluj-Napoca, str. G. V. Bibescu, nr. 37D / 1

Nr. înreg. R.C.: J12 / 74 / 2023, C.U.I.: 47420973

E-mail: contact@urbanform.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU EXTINDERE CLĂDIRE (HALĂ INDUSTRIALĂ)
EXISTENTĂ, RECONSTRUIRE GARD LA STRADĂ,
REALIZARE ACCES NOU, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
str. Cheile Baciului, nr. 5 provizoriu, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj**

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



A. FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU EXTINDERE CLĂDIRE (HALĂ INDUSTRIALĂ) EXISTENTĂ, RECONSTRUIRE GARD LA STRADĂ, REALIZARE ACCES NOU, AMENAJĂRI EXTERIOARE, str. Cheile Baciului, nr. 5 provizoriu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	RUSERVO CONSTRUCTII METALICE S.R.L. Str. Cheile Baciului, nr. 5 provizoriu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
DENUMIREA PROIECTANTULUI	URBAN FORM S.R.L. arh. urb. Patricia Roxana Miron
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	117/2024
DATA PREDĂRII	2025



B. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL:

URBAN FORM S.R.L.



ŞEF PROIECT:

arh. urb. Patricia Roxana Miron

COORDONATOR URBANISM:

arh. urb. Patricia Roxana Miron



PROIECTANT:

arh. urb. Patricia Roxana Miron

arh. urb. Gáspár-Tamás Rozs

C. CUPRINS

A.	FIȘA PROIECTULUI.....	2
B.	LISTA SEMNĂTURILOR	3
C.	CUPRINS	4
D.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	5
	CAPITOLUL I. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5
	UTR Ei – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	6
	S_Ei-R - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale - RUSERVO CONSTRUCȚII METALICE S.R.L.	6

CAPITOLUL I. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

Zona și subzona funcțională	UTR	Definire
Zonă de activități economice cu caracter industrial, Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale - RUSERVO CONSTRUCTII METALICE S.R.L.	Ei, S_Ei-R	Unități industriale de producție și depozitare aflate în proprietatea privată RUSERVO CONSTRUCTII METALICE S.R.L.

CAPITOLUL I. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UTR EI - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

S_Ei-R - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale - RUSERVO CONSTRUCTII METALICE S.R.L.

1. CARACTERUL ZONEI

- Unități industriale de producție și depozitare aflate în proprietatea privată a persoanei juridice RUSERVO CONSTRUCTII METALICE S.R.L.
- **S_Ei-R - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale - RUSERVO CONSTRUCTII METALICE S.R.L.**

1.1. Condiționări primare

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

1.2. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

- Nu este cazul.

1.3. Reglementări pentru spațiul public

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal nu cuprinde zone aferente spațiului public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiune predominantă: funcțiuni dedicate activităților economice de tip industrial

2.1. Utilizări admise

- Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:
 - producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, comerciale, de cercetare, sociale, etc. - direct legate de funcția de bază;
 - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
 - 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, etc.;
 - formare profesională.
- Împrejmuiiri ale terenului și amenajări exterioare aferente funcțiunii de bază (spații de colectare a deșeurilor, amenajări pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje la sol, spații verzi, etc.).
- În cazul reconversiilor funcționale ale clădirilor existente pe parcela care face obiectul prezentului PUZ, funcțiunea acestora se va încadra în utilizările admise prin prezentul regulament.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

2.3. Utilizări interzise

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice, etc., înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Comerț en-detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Construcții provizorii.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

CAPITOLUL I. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1. și punctul 2.2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal nu prevede divizarea parcelei. Se conservă structura parcelară existentă.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau egală cu 8 m.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor 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.

3.5. Circulații și accese

- Accesul în incintă se realizează de pe strada Cheile Baciului. Accesul existent de pe strada Cheile Baciului se va păstra și se va amenaja un al doilea acces tot de pe strada Cheile Baciului.
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Se va organiza în interiorul incintei, de regulă parcaje la sol. Pe parcelă vor fi amenajate 21 de locuri de parcare (incluzând și cele existente).
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, în interiorul unităților industriale. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m.
- Regimul de înălțime nu va depăși S/D+P+1E (subsol / demisol + parter + 1 etaj).
- Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propune supraetajarea clădirilor existente.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, art. 32) 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.

3.9. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Zona este echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

CAPITOLUL I. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
 - Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, C.A.T.V., etc.).
 - Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor, pe 5 fracții, accesibil din spațiul public.
- 3.10. Spații libere și spații 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). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
 - Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiul public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
 - Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
 - 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.
- 3.11. Împrejmuiri**
- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
 - Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
 - Porțile împrejmuirilor situate în aliniment se vor deschide fără a afecta spațiul public.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- 4.1. Procentul de ocupare al terenului**
- P.O.T. maxim admis: 60%.
- 4.2. Coeficientul de utilizare al terenului**
- C.U.T. maxim admis: 1,2.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Întocmit,
arh. urb. Patricia Roxana Miron

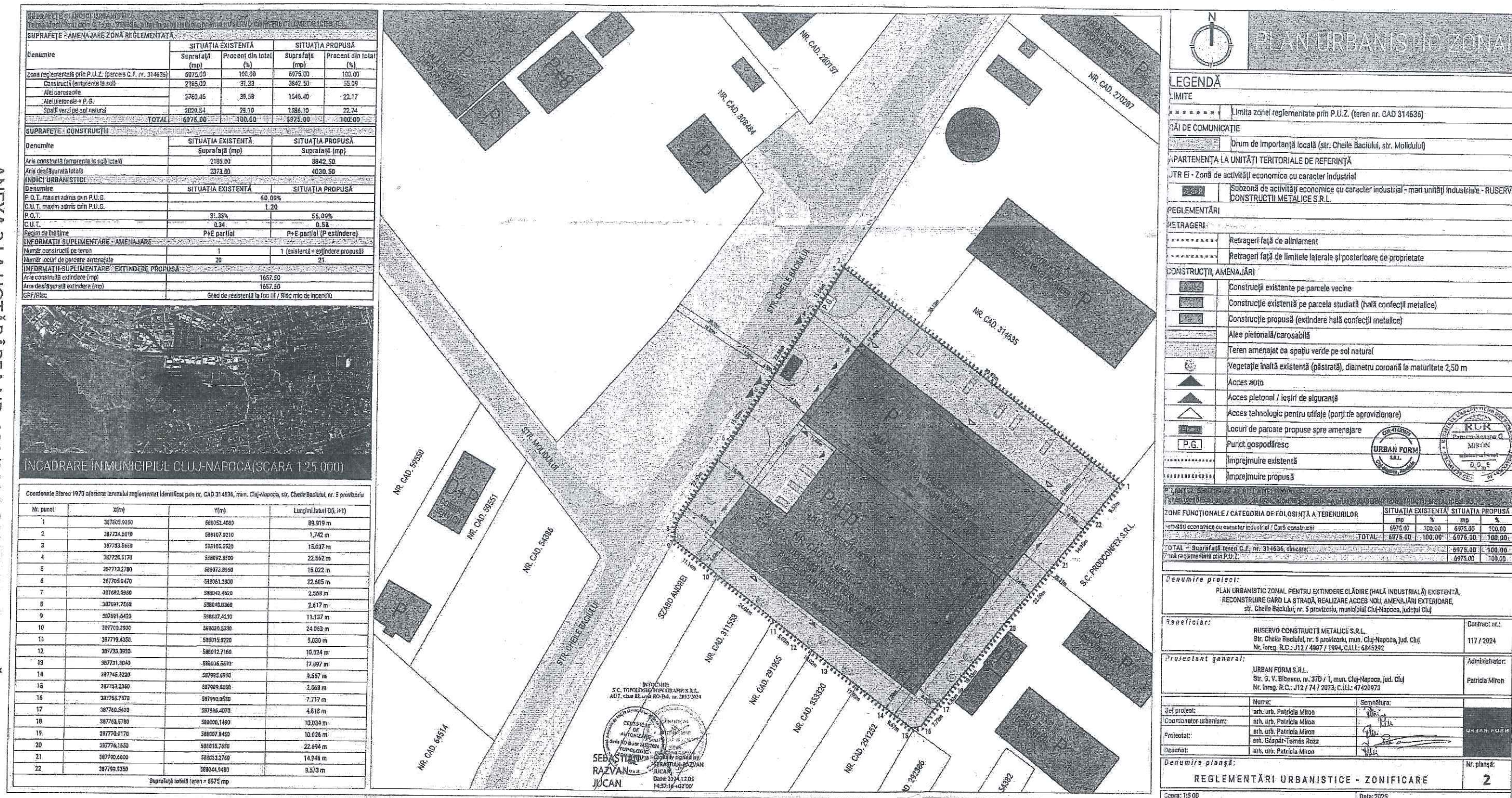
arh. urb. Gáspár-Tamás Rozs

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 101/2026 CONȚINE 8 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA



ARHITECT ȘEF
DANIEL POPPREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEASECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA



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

Calea Motoilor 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-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de RUSERVO CONSTRUCȚII METALICE S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Cheile Baciului nr. 5 prov., înregistrată sub nr. 687668/433/14.08.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 156 ... din ... 29.09.2025

pentru P.U.Z. – Extindere hală industrială, str. Cheile Baciului nr. 5 prov.
generat de imobilul cu nr. cad. 314636

Inițiatori: S.C. RUSERVO CONSTRUCȚII METALICE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Patricia Roxana G. Miron

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat specific prin P.U.Z. este incinta economică (nr. cad. 314636) în suprafață de 6975 mp., pe care există fond construit (nr. cad. 314636-C1- o hală confecții metalice), iar zona de studiu este UTR S_Ei, delimitat de circulație publică (nr. cad. 352444) în partea de vest, limită UTR A în partea de sud, limită UTR S_Ei în partea de est și limită UTR Tr în partea de nord. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu a P.U.Z. ca elemente existente.

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

Teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. S_Ei – Subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unități industriale și parțial în U.T.R. A – Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

U.T.R. Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial, subzona S_Ei – Subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unități industriale

– funcțiune predominantă: structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

(a) producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază;

(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

(c) 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 etc; (d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

(e) formare profesională;

(f) poli tehnologici, de cercetare etc.

– înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

– indici urbanistici: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 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



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

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

față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z./P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: 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 P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate;

– *retragerea față de limitele posterioare*: retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

- U.T.R. A - Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

- *funcțiune predominantă*: pajiști, fânețe, pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere, unități agricole / ferme existente, rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură;

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

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

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

S_Ei-R- Subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unități industriale
(*incinta economică în integralitatea ei, nr. cad. 314636*)

– *funcțiune predominantă*: funcțiuni dedicate activităților economice de tip industrial;

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: S/D+P+E, Hcornișă maxim 15 m, Hmax 20m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. = 1,2;

– *amplasarea față de aliniament*: aliniamentul existent se va conserva. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau egală cu 8 m;

– *retragerea față de limitele laterale*: minim H/2 dar nu mai puțin de 6m;

– *retragerea față de limita posterioară*: minim H/2 dar nu mai puțin de 6m;

– *circulațiile și accesele*: accesul în incintă se realizează din str. Cheile Baciului. Accesul existent se va păstra și se va amenaja un al doilea acces, tot de pe strada Cheile Baciului. În zona de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul incintei, de regulă parcaje la sol. Pe parcelă vor fi amenajate 21 de locuri de parcare (incluzând și cele existente);

– *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, C.A.T.V. etc.). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor, pe 5 fracții, accesibil din spațiul public.



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 8.09.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1915 din 27.08.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. Consilier Diana-Mădălina Șoș

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



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. RUSERVO CONSTRUCȚII METALICE SRL**, cu sediul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Cheile Baciului nr. 5 prov., înregistrată sub nr. 737597/433/2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 23.10.2024, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 261 din 6.11.2024

pentru elaborarea: **P.U.Z. - Extindere hală industrială, str. Cheile Baciului nr. 5 prov.**
generat de imobilul cu nr. cad. 314636, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este UTR S_Ei astfel cum apare marcat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice – zonificare aferente PUG, delimitat de circulație publică (nr. cad. 352444) în partea de vest, limită UTR A în partea de sud, limită UTR S_Ei în partea de est și limită UTR Tr în partea de nord. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în zona de studiu a PUZ ca elemente existente.

Teritoriul de reglementat prin PUZ este incinta economică (nr. cad. 314636) în suprafață de 6975mp, de pe str. Cheile Baciului nr. 5 prov. pe care există fond construit (nr. cad. 314636-C1) – o hală confecții metalice.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. S_Ei – Subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unități industriale și parțial în UTR A – Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere;

- *propus*: se propune restructurarea incintei economice (nr. cad. 314636), prin extinderea halei existente, reconfigurarea acceselor, amenajări exterioare.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T. max= 60%; C.U.T. max= 1.2 ;

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

- accesul auto la amplasament se realizează direct din circulație publică (nr. cad. 342444);
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul incintei;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele, vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintei.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1915 din 27.08.2024;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

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

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1915 din 27.08.2024 emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
red.3ex, consilier Diana Mădălina Șoș

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

Architect şef

hitect sef
504

Sources: Esti, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Geoscience, IGN, Kataster

Verfahren de reformation

Responcwa hanta

P.U.Z. Extindere hală industrială
str. Cheile Baciului, nr. 5 prov.
Nr. 778824/433/2.10.2025
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori** : S.C. RUSERVO CONSTRUCȚII METALICE S.R.L. reprezentată prin Rusu Alexandru
- **Proiectant** : URBAN FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 607844/2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. Extindere hală industrială, str. Cheile Baciului, nr. 5 prov.

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

- **C.U. nr. 1915/27.08.2024**
- **Aviz de oportunitate nr. 261/6.11.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 156/29.09.2025**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 607844/2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 31.10.2024.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 29 noiembrie - 1 decembrie 2024.

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

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 8.09.2025.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 8.09.2025 - ora 10:30.

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

Au fost notificați :

- Transilvania Stock S.R.L.
- S.C. Prodconfex S.R.L.
- Szabo Andrei
- Deac Erzsebeth
- Sucala Nicolae

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 8.09.2025 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilieri locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Miron Patricia.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

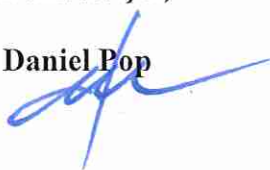
Nu este cazul.

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

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

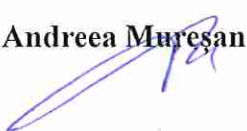
Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Serviciu,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria



