



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L.** cu sediul în Cluj-Napoca, str. București nr. 5, înregistrată sub nr.433466/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

Nr. ... ^{AVIZ} 996 din 24.10.2019

pentru: **P.U.Z de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2**

generat de imobilul cu nr. cad.294775;

Inițiator: S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L.;

Proiectant: S.C. Scripcariu birou de arhitectură S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 1704 mp (din acte), respectiv 1729mp (din măsurători), situat în vecinătatea nordică a străzii Năvodari, delimitat de incinta Inspectoratului de Jandarmi Judetean „Alexandru Vaida Voievod” Cluj în partea de vest (limita U.T.R SZCP_Sp) și limită U.T.R. SZCP_Is în partea de est.

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

U.T.R. ZCP_RiM - Zonă construită protejată. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

-funcțiune predominantă: Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului și incluzând elemente semnificative de patrimoniu industrial sau feroviar, construite în prima jumătate a secolului al XX-lea.

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

-regim de construire: izolat

-înălțimea maximă admisă: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari.

-indici urbanistici: Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8.

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

-retragere min. față de limitele laterale: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m.

-retragere min. față de limitele posterioare: Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
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



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

U.T.R – ZCP_M - Zonă centrală protejată, zonă mixtă

- funcțiunea predominantă: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: (1-3)S+P+7E, Hmax = 28m;
- indicii urbanistici: P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 3,35
- amplasarea față de aliniament: construcție amplasată în aliniament;
- retragerea minimă față de limitele laterale: 2m față de limita laterală estică; 3,45m față de limita laterală vestică; Parterul construcției se va retrage cu minim 5m față de limita vestică;
- retragerea minimă față de limita posterioară: 7,6m;
- circulații, accese: din str. Năvodari;
- staționarea autovehiculelor: în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirii. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de minim 150m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Năvodari.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2019 și a verificării în ședința operativă din data de 11.10.2019 a completărilor depuse sub nr. 465485/12.09.2019, 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 beneficiarii acesteia.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Năvodari va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt.

Anterior recepției imobilului mixt se va amenaja terenul adiacent acestuia în partea sudică cu plantații (înalte, medii, joase), mobilier urban, loc de joacă pentru copii, în baza unui proiect de specialitate, iar investițiile de pe spațiul verde amenajat (mobilier urban, echipamente de joacă pentru copii) vor fi preluate în patrimoniul Municipiului.

La faza D.T.A.C, documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.

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 (DTAC) 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 676 din 22.02.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

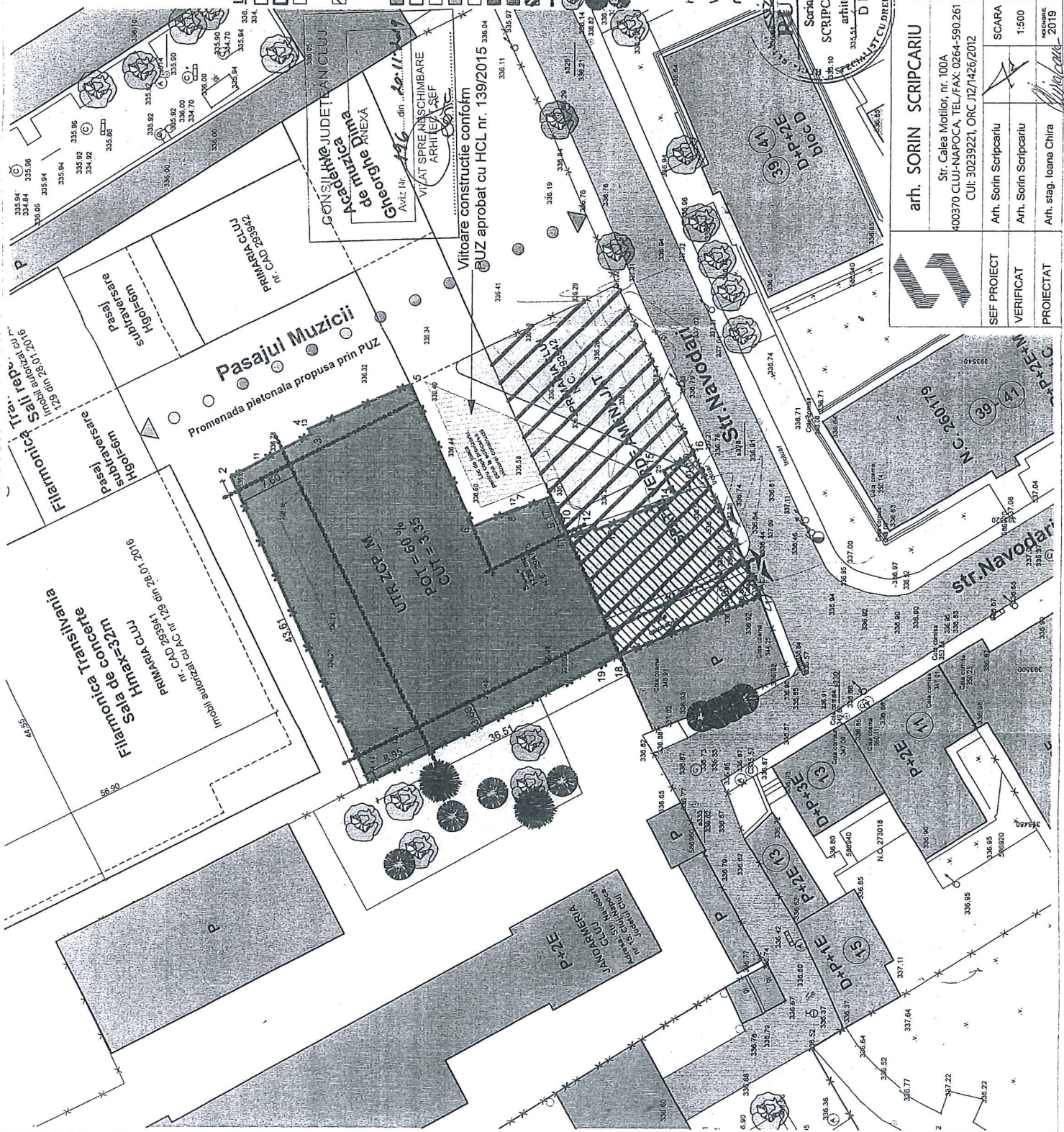
Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red.3 ex. Cons. arh. Adriana Borza
Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3724900 din 30.10.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	supraf. (m ²)	% din total	supraf. (m ²)	% din total
TEREN IN ZCP_RIM	1729	100	0	0
TEREN IN ZCP_M	0	0	1390.75	80.44 %
TEREN GREVAT DE SERVICIUTE CONFORM PUG	0	0	338.25	19.56 %
TOTAL	1729	100%	1729	100%
P.O.T. MAXIM ADMIS	60 %		60 %	
C.U.T. MAXIM ADMIS	2.8		3.35	

Parcela (LCC)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Longimi	
	X (m)	Y (m)	
1	587003.257	393165.721	11.785
2	587021.605	393520.484	0.775
3	587011.227	393530.204	0.775
4	587011.494	393530.900	14.513
5	586998.205	393536.734	20.121
6	586990.080	393518.226	6.349
7	586984.243	393520.825	0.199
8	586979.909	393520.326	4.326
9	586978.241	393518.253	1.406
10	586977.722	393516.946	3.833
11	586974.181	393518.413	11.146
12	586973.980	393517.951	3.785
13	586965.270	393522.640	3.785
14	586961.315	393527.865	20.440
15	586952.471	393509.437	21.044
16	586971.836	393501.200	1.790
17	586973.410	393500.347	33.506



Vegetatie inalta - Conifer
Vegetatie medie - Arbust receptional
Acces auto
Parcela studiata UTR ZCP_A
Zona constructibila
Zona verde amenajata
Alimentat propus
Circulatia pietonala
Circulatia carosabila
Spatii verzi
Parcela studiata UTR ZCP_A
Zona constructibila
Zona verde amenajata
Alimentat propus

Prezentul document receptional este valabil insofiti de procesul verbal de receptie nr. 1279/2019 data 26.03.2019

12.03.2019

Mihai Konradi
Scripcariu Sorin
arhitect

SCARA 1:500

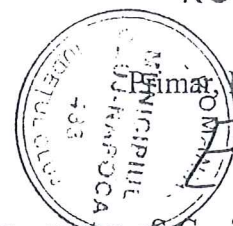
PLAN DE REGLEMENTARI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLEMENTARILE ULTERIOARE		Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Navodarii, nr. 2	
Beneficiar: S.C. TIVIM IMOBILIARE S.R.L.		405/19	
Plan de reglementari		planşa nr. A.05	



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca. tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Aprobat,
Primar, Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de Tivadar Adrian-Cristian pentru S.C. TIVTIM IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în județul Maramureș, comuna Petrova, sat Petrova, nr. 803, înregistrată sub nr. 82495/433/2019, 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 22.02.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.06.....din 27.02.2019.

pentru elaborarea **P.U.Z. de restructurare urbană - str. Năvodari nr. 2** generat de imobilul cu nr. cad: 294775, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR ZCP_RiM, delimitată de strada Năvodari și limita cu UTR ZCP_Sp în partea vestică, limita cu UTR ZCP_Is_A în partea nordică și estică, respectiv limita cu UTR ZCP_L_A în partea sudică.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti:

2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. ZCP_RiM - Zonă construită protejată Restructurarea Zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei;

2.2 *propus*: zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Parcela studiată se află în zona de influență a P.U.Z aprobat prin HCL nr. 139/2015, astfel, organizarea ocupării parcelei va ține cont de vecinătatea viitorului Centru cultural Transilvania;

2.3 *servituti de utilitate publică instituite prin P.U.G.*, conform planșei 3.2. „Reglementări urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” (la str. Năvodari).

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- *zonă mixtă*: P.O.T max. = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

C.U.T max. = 3.35

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat;

- asigurarea servituti de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada Năvodari;

- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Năvodari;

- staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor;

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

- toate investițiile propuse prin P.U.Z 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.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 676 din 22.02.2019;
- studii de fundamentare:
 - *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică);
 - *studiu de circulație*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;
- studii urbanistice (masterplan), studiu de fezabilitate și încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulamentul aferent U.T.R. ZCP_RiM).

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. 676 din 22.02.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



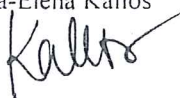
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



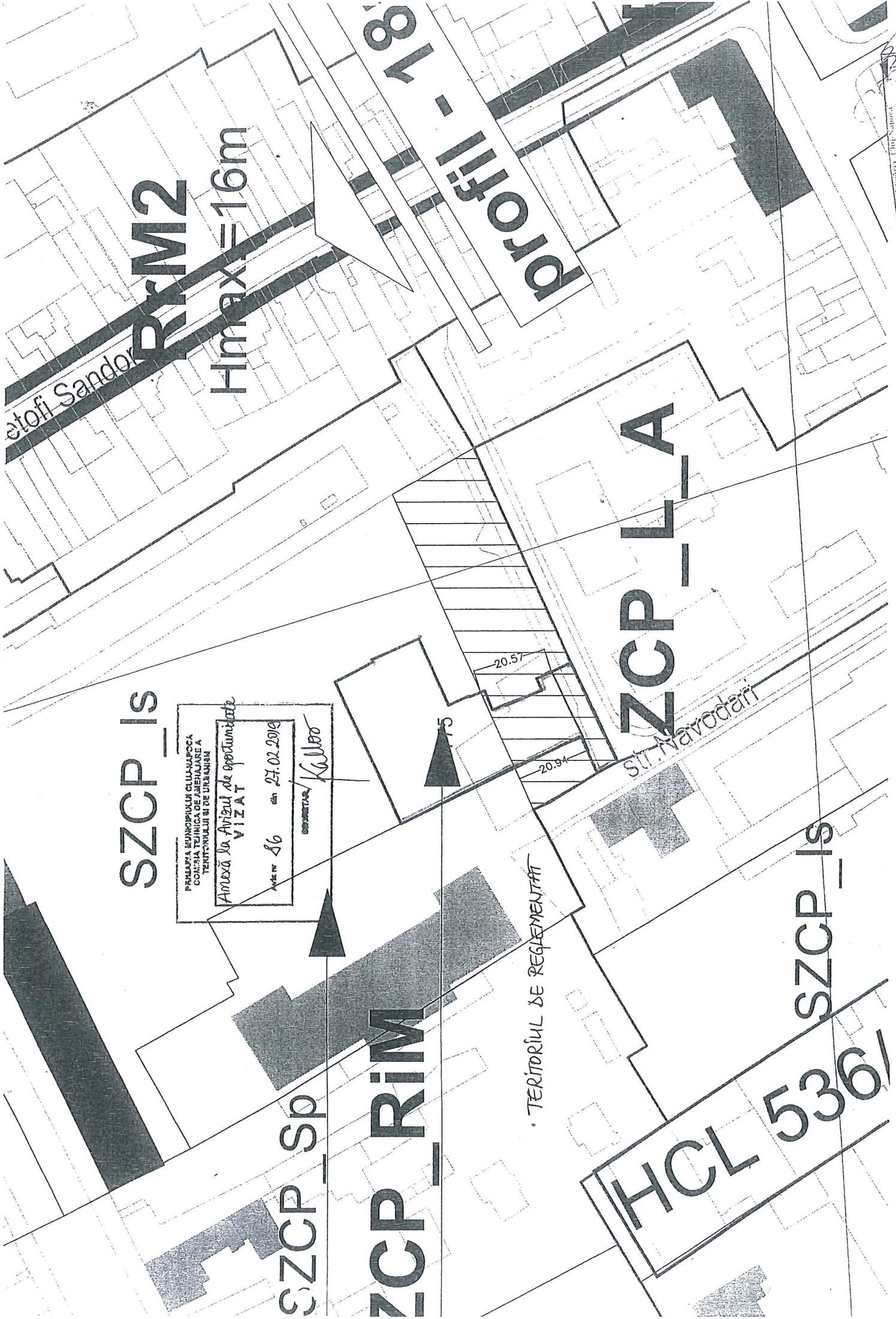
Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Măreșan



Red. 3 ex.,
consilier. Viorica-Elena Kallos



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3636/176 din 27.02.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de



etofi Sandor

RxM2

Hmax=16m

18
profil - 18

SZCP_IS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CILUȘAȘTEA
COMISIA TEHNICĂ DE AȘEZĂRI ȘI DE URBANISM
TERITORIUL ȘI DE URBANISM
Anexă la Avizul de oportunitate
VIZAT
Nr. 86 din 27.02.2019
CONSULTAR Kallio

SZCP_Sp

ZCP_RIM

TERITORIUL DE REGLEMENTAT

ZCP_L_A

Str. Navodari

HCL 536

SZCP_IS

536