



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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 arh. Adrian Iancu pentru S.C. MUCART S.A. cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca, str. Gladiolelor nr. 1A, înregistrată la nr. 416853/433/2019 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 16.08.2019, se emite prezentul

### Aviz de Oportunitate

Nr. 930 din 27.09.2019

pentru elaborarea **Plan urbanistic zonal de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor**

generat de imobilul cu nr. top. 7388/1, 7447/3/2/1, 7388/2, 7447/3/2/2, 7388/3, 7447/3/2/3, 7388/4, 7447/3/2/4, 7388/5, 7447/3/2/5, 7388/6, 7447/3/2/6, 7388/8, 7447/3/2/8, 307044, 307067, 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 RIM, delimitat de pârâul Nadăș(UTR -Ve) la sud, str. Gladiolelor la est, str. Războieni la nord și limita UTR-Lip la vest. Teritoriul de studiat va cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente în vederea analizării modului de integrare în contextul urban.

#### 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 în: UTR RiM - Restructurarea zonelor cu carater industrial - zonă mixtă;

2.2. *propus*: restructurare urbană ansamblu industrial în valorificării potențialului de dezvoltare urbană, economică și ambientală.

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru clădirile comune: POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,8

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

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

- dotări de interes public pentru comerț- servicii, învățământ, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează str. Războieni și str. Gradiolelor ;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;
- valorificarea culoarului aferent pârâului Nadăș prin dezvoltarea de legături în structura urbană;

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. 3526 din 12.08.2019
- studii de fundamentare: studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și reambulare topografică)
- *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.

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. 3526 din 12.08.2019 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. Andreă Mureșan

Red.3ex. consilier arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3722036 din 02.10.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.10.2019





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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de arh. Adrian Iancu pentru S.C. MUCART S.A., cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca, str. Gladiolelor nr. 1A, înregistrată sub nr. 463457/43/2019 și completările depuse sub nr. 119148/43/2020 și nr. 174640/43/2020 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. 198 AVIZ din 16.07.2020

pentru P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor

generat de imobilele cu nr. top. 7388/1, 7447/3/2/1, 7388/2, 7447/3/2/2, 7388/3, 7447/3/2/3, 7388/4, 7447/3/2/4, 7388/5, 7447/3/2/5, 7388/6, 7447/3/2/6, 7388/8, 7447/3/2/8, 307044, 307067

Inițiator: S.C. MUCART S.A

Proiectant: S.C. Arhimobil S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Z.S. Iancu

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafață de 3.6 ha, delimitat de pârâul Nadăș (UTR -Ve) la sud, str. Gladiolelor la est, str. Războieni la nord și parcelă cu fond construit în partea de vest.

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

**U.T.R Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă**

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (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.; (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 PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

-*indici urbanistici*: Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C.



maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

-*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. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: 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. În același timp, 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.

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

Prin P.U.Z se propune restructurarea incintei industriale în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat, respectiv parcelarea unui teren în suprafață de 36.399 mp (6 parcele cu suprafețe cuprinse între 3550 mp și 7300 mp) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă.

### **U.T.R M-Mucart – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă**

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative – birouri, sedii de companii, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică, învățământ, servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale, cazare turistică, sănătate, parcaj colectiv, garaje.

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*:  $H_{max} = 40$  m de la CTA, respectiv  $2S + P + 8E + R$ ;

-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2.8;

-*retragere minimă față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniament, alinierea se va realiza în retragere de minim 4.5 m. La strada Razboieni distanța dintre clădirile învecinate (imobilele existente pe frontul nordic al strazii și imobilele propuse) va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte – valabil doar pentru imobilele cu funcțiunea de locuire aflate pe strada Razboieni.

-*retragerea față de limitele laterale*: min. 4.50 m;

-*circulațiile și accese*: accesul se realizează din str. Războieni și din str. Gladiolelor.

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

-*echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 13.12.2019 și a verificării completărilor depuse sub nr. 119148/43/2020 în ședința operativă din 4.03.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Prin grija și cheltuiala investitorului se vor realiza următoarele obiective de interes public:

- Spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp din construcția P3 va fi realizată în prima etapă a investiției. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlul gratuit, după recepția imobilului P3 și anterior recepției celorlalte imobile din ansamblu.
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400 mp, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția imobilelor aferente parcelelor P4, P5 și P6. Zonele verzi amenajate (amenajări exterioare cu alei, plantații, locuri de joacă, iluminat, mobilier urban) se vor realiza în baza unui proiect de specialitate avizat de Comisia

de Estetică Urbană.

Anterior recepției ultimului imobil din ansamblu se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, lucrările impuse prin Avizul Serviciul Siguranța circulației nr. 370951/446/25.02.2020 completat cu nota nr. 323293/2020, anume:

- pe str. Războieni trotuarul adiacent dezvoltării propuse va avea lățimea de minim 2.5 m iar parcările se vor amenaja în alveole, cu dispunere paralelă cu bordura;
- pe str. Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi amenajate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordura;
- intersecțiile str. Vrancea – Războieni, respectiv Războieni – Gladiolelor se vor analiza / trata ca și sensuri giratorii;
- se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pârâului Nadăș.
- trecerile de pietoni din zona studiată vor fi supraluminate în baza unui proiect tehnic de specialitate.

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. 3526 din 12.08.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Prin adresa nr. 323892/433/2020 s-a solicitat modificarea avizului Arhitectului șef cu nr. 51 din 3.06.2020 care conține eroarea materială privind etapa în care va fi donat spațiul de interes public. Prezentul aviz înlocuiește avizul Arhitectului șef cu nr. 51 din 3.06.2020 care își pierde valabilitatea.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

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