



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Calea Moşilor 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 **Sîncrăianu Marius-Ioan** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. **669399/2019**, 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:

AVIZ
Nr. **186** ... din **2.07.2020**

pentru: **P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică**
generat de imobilele cu nr. cad. 339644, nr. cad. 339642, nr. cad. 338715, nr. cad. 312022, nr. cad. 339643, nr. cad. 339641;

Inițiator: **Sîncrăianu Marius-Ioan, Suci Petru, Suci Viorica;**

Proiectant general: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**

Proiectant de specialitate: **S.C. LINIE PUNCT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Corina Moldovan;**

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de ~ 4257mp situat în vecinătatea estică a prelungirii strazii Dunării, la sud de Calea Someșeni.

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

Conform P.U.G, terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R. Rim (peste 80%) și parțial în UTR Liu și UTR Ve. Prin P.U.Z se reglementează specific suprafețele de teren încadrate în UTR Rim și U.T.R Liu și se mențin prevederile Regulamentului PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Vc.

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.
- *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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariachujnapoca.ro | www.elujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane. Hcornisa-max.8m, Hmax=12m;
- *indici urbanistici* : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;
- *retragere min. față de aliniament* : În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m, cu respectarea obiceiului locului;
- *retragere min. față de limitele laterale* : clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;
- *retragere min. față de limitele posterioare* : clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

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

U.T.R – MI* - zona mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiunea admisă*: Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și spații cu funcțiuni de interes public. Spre spațiile publice, locuințele (apartamentele) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;
- *regim de construire*: închis;
- *retragerea minimă față de aliniament*:
 - strada Dunării – vest: în aliniament, cu retragerea parterului (min.2m);
 - strada Dunării – sud : minim 6,4m;
- *retragerea față de limita laterală sud-estică*: minim 6,5m
- *retragerea față de limita laterală estică și nord-estică*: minim 5m (zona de protecție a pârâului);
- *înălțimea maximă admisă*: (1-3)S+P+6E; Hmax = 25m de la C.T.A.;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 2,8;
- *circulațiile și accesele*: din strada Dunării - vest, regularizată la ampriză de 8m;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: se realizează în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul clădirii (garaj colectiv) și la sol, în partea sudică, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament. Parcajele amenajate la sol vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice existente pe str. Dunării.
Se mențin prevederile P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- se va dezmembra din parcela inițială suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării – vest la ampriza de 8m și înscrie în CF cu titlu de “drum”.
- se vor echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulațiile adiacente teritoriului reglementat prin P.U.Z, aflate în prelungirea străzii Dunării (str. Dunării -vest și str. Dunării sud)

Anterior recepției imobilului mixt:

- se va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat adiacent pârâului Becaș, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii, mici, loc de joacă pentru copii, mobilier urban)
- suprafața de teren necesară regularizării Căii Someșeni (nr.cad. 338715) amenajată ca spațiu verde și suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării-vest, se vor transfera în domeniul public, cu titlu gratuit;

Anterior emiterii certificatului de atestare a imobilului mixt:

- se va transfera în domeniul public, cu titlu gratuit, spațiul verde amenajat, cu acces public nelimitat, adiacent pârâului Becaș cu dotările aferente (instalații de joacă pentru copii, mobilier urban)

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 fac 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. 707 din 27.02.2019 .

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. Șef. Arh. ~~Adriana Borza~~

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 464.3632 din 6.07.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calcea 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

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. 221 din 28.07.2020

pentru: *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 186 din 2.07.2020*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 186 din 2.07.2020 emis pentru P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică în sensul:

Anterior emiterii autorizatiei de construire pentru imobilul mixt:

- se va dezmembra din parcela inițială suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării-vest la ampriza de 8m și înscrie în CF cu titlu de „drum”;
- se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulația adiacentă teritoriului reglementat prin P.U.Z., aflată în prelungirea străzii Dunării (str. Dunării-vest).

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Muresan

Red. 3cx. Consilier arh. Adriana Borza



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

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. 221 din 28.07.2020

pentru: *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 186 din 2.07.2020*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 186 din 2.07.2020 emis pentru P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică în sensul:

Anterior emiterii autorizatiei de construire pentru imobilul mixt:

- se va dezmembra din parcela inițială suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării-vest la ampriza de 8m și înscrie în CF cu titlu de „drum”;
- se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulația adiacentă teritoriului reglementat prin P.U.Z., aflată în prelungirea străzii Dunării (str. Dunării-vest).

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Muresan

Red. 3ex. Consilier arh. Adriana Borza



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



Ca urmare a cererii adresate de **Sâncrăianu Marius Ioan** cu domiciliul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.333930/2019 și completările depuse sub nr. 473952/2019 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 ședințele din data de 11.10.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. ...*1240*... din *24.10.* 2019.

pentru elaborarea

P.U.Z de restructurare urbană, strada Dunării latura estică

generat de imobilele cu nr. Cad.311136, nr. Cad: 312021, nr. Cad. 312022 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat de Calca Someșeni în partea de nord, pârâul Becaș (UTR Ve) și fond construit (UTR Liu) în partea de est, strada Ion Oargă în partea de sud și circulație de legătură între strada Ion Oargă și str. Dunării în partea de vest. Teritoriul de studiat va cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente în vederea analizării modului de integrare în contextul urban.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R RIM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, parțial în U.T.R. Liu, parțial în U.T.R. Ve;

2.2 *propus*: structura funcțională mixtă. Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în Ve și se propune schimbarea destinației terenului încadrat în Lip din zonă rezidențială în zona mixtă (în baza Art.31[^] din Dispoziții generale din R.L.U aferent P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018).

2.3 *servituiți de utilitate publică instituite prin PUG* - Calea Someșeni profil II.F 26m;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

zona mixtă: POT 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 ; CUT maxim = 2,8

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Ion Oargă și str. Dunării;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/partercul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

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 fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr.707 din 27.02.2019
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)
- încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulamentul aferent U.T.R. 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.707 din 27.02.2019 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016. Emiterea Avizului de inițiere nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

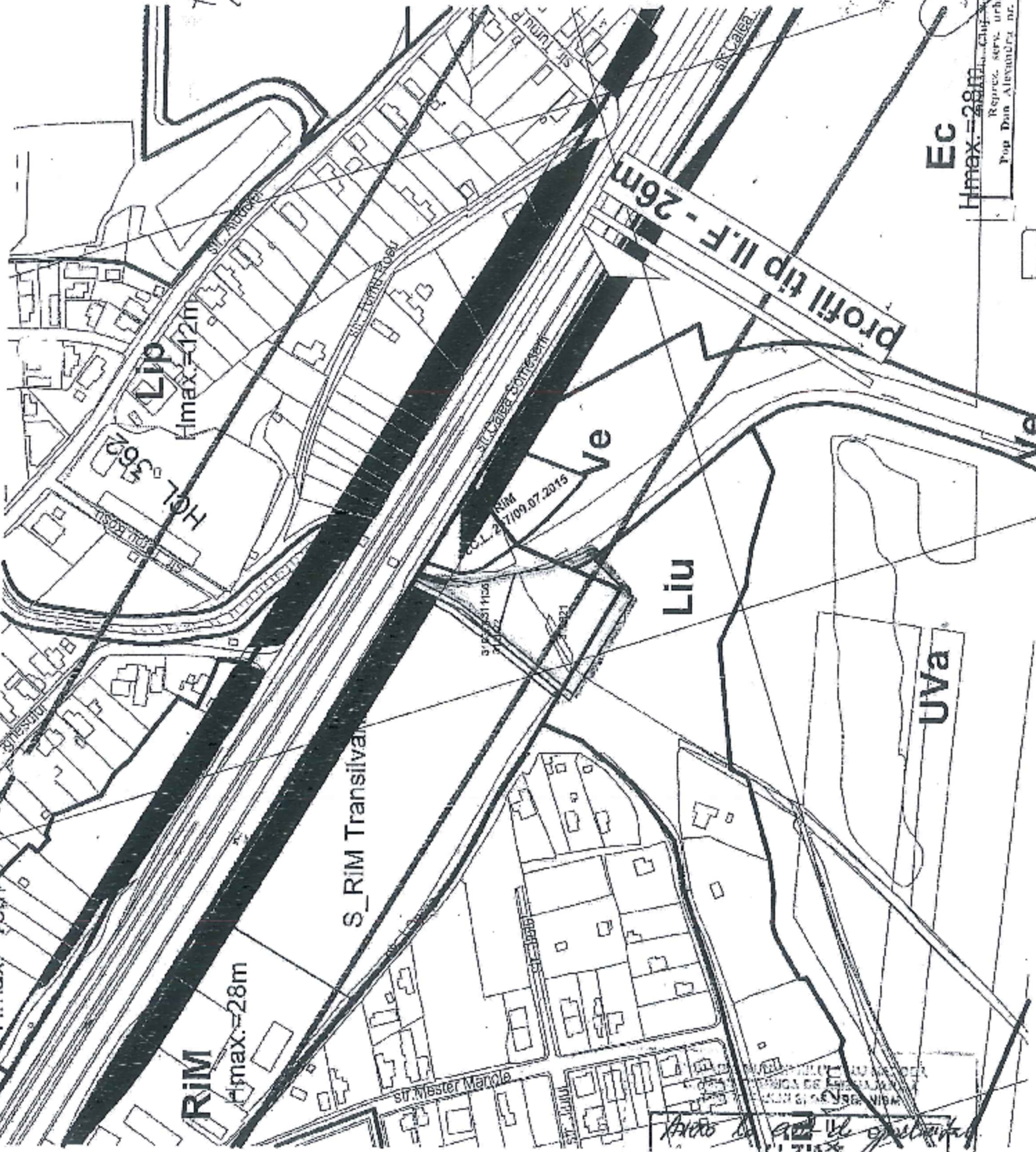
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza
consilier Biroul Strategii urbane

teritori de
reglementat



EC

Hmax=28m

Reprez. serv. urbanistic
Pop. Dan Alexandru nr. 3/2014

profil tip II.F - 26m

Lip

Hmax=12m

HQL 36m

S_RIM Transilvan

RiM


Hmax=28m

Liu

UVa

RiM
COL. 2
7/109.07.2015

str. Mester Manole


 12/11/2014
 12/11/2014

