



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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



Ca urmare a cererii adresate de S.C. DORALEX COM S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu nr. 19, apt. 15, înregistrată sub nr. 425211/2020, 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:

AVIZ  
Nr. ... 326 ... din 23.11.2020

pentru: *P.U.Z. Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46*

generat de imobilele cu nr. cad. 326185, NR. CAD. 326185 și nr. cad.274270;

Inițiator: S.C. DORALEX COM S.R.L.;

Proiectant general: S.C. ATELIER RVD S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionel Vitoc;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 5334mp situat pe frontul estic al str. Traian, la intersecția cu strada Daniil Berceanu. Pe teren există fond construit propus spre desființare.

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

*UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.*

- *funcțiune predominantă:* spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principii cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

- *regim de construire:* închis

- *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica 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. 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, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

- *indici urbanistici:* pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului), C.U.T. maxim = 2,6.

- *retragerea minimă față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6m de la aliniament, paralel cu acesta.

- *retragerea minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară:* conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
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

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

limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

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

***U.T.R M – zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere e trafic***

–*funcțiunea predominantă* : structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, garaje publice sau private sub și supraterane;

–*regimul de construire*: închis la strada Traian și Daniil Bărceanu;

–*retragerea față de aliniament*:

- clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu închis;
- clădirile orientate spre Someșul Mic vor fi retrase 6m de la aliniament;

–*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de max. 18m de la aliniament. Se admite dezvoltarea în adâncime ,de-a lungul uneia sau ambelor laturi ale parcelei cu condiția să existe pe parcela/parcelele învecinate calcane, sau ca amplasarea să se facă central, cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5m;

–*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 22 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: clădiri comune: (1-3)S+P+5E+R. Hcornișă=22m, Hmax=25m. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei spre stradă de minimum 1,80 m; clădiri de colț: (1-3)S+P+6E+R, (1-3)S+P+7E, Hmax=28m;

***indicii urbanistici:***

parcele comune: P.O.Tmax= 50%, C.U.T max= 2,6;

pentru nivelele cu destinația de locuire A.C maxima = 40% x St (suprafața terenului)

parcele de colț: P.O.Tmax= 70%, C.U.T max= 3,2;

pentru nivelele cu destinația de locuire A.C maxima = 50% x St (suprafața terenului)

parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar: P.O.Tmax= 80%, C.U.T max= 4;

În situația în care suprafețele de teren necesare lărgirii străzilor Traian și Daniil Bărceanu, precum și realizării circulației de-a lungul Someșului Mic, conform planșei 3.2 Reglementări urbanistice zonificare aferente PUG, se transferă cu titlu gratuit în proprietate publică, suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

–*circulațiile și accesele* :

pentru parcela de colț : acces auto din strada Daniil Bărceanu și acces pietonal din strada Traian și strada Daniil Bărceanu;

pentru parcela comună : acces auto din strada Traian și acces pietonal din strada Traian și promenada de-a lungul Someșului Mic;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete la sol și/sau subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Traian și strada Daniil Bărceanu.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2020 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.

Conform planșei „A.06 – circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică” aferentă PUZ, suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, precum și suprafața necesară realizării unei promenade de-a lungul Someșului Mic, sunt propuse pentru transfer în domeniul public cu titlu gratuit.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, se vor dezmembra din parcelele inițiale și înscrie în CF cu titlul de “drum”;
- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de “drum”.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;
- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală)
- vor fi îndeplinite condițiile stabilite de către Serviciul siguranța circulației prin Avizul de principiu nr. 390145, 79326/446 din 14.07.2020;
- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit.

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. 5200 din 6.12.2018.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Bozsa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4651114 din 07.12.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 07.12.2020



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 S.C. DORALEX COM S.R.L prin Timari Beniamin-Ioan cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu nr. 19, înregistrată sub nr. 97335/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 22.03.2019, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. ....615.....din .....14.07.2019

pentru elaborarea P.U.Z de restructurare urbană - str. Traian nr. 40-46

generat de imobilele cu nr. Cad. 326185, nr. Cad. 274270 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de strada Daniil Bărceanu în partea de nord, strada Traian în partea de vest, culoarul Someșului Mic în partea de est și parcelă cu fond construit în partea de sud ( str. Traian nr.38). Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat ( terenul beneficiarilor) în suprafață de 5334 mp și vecinătățile adiacente.

**2. Categoriile 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 U.T.R RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării;

2.2 *propus*: zonă mixtă cu regim de construire închis ( locuire, funcțiuni comerciale, parcaje colective);

2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin PUG* : str. Daniil Bărceanu, str. Traian profil II.D 26m, alee pietonală – profil IV.3 - 8m

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50% , C.U.T maxim = 2,6

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț P.O.T. Maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar: P.O.T. Maxim = 80% , C.U.Tmaxim=4.

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

- asigurarea servituților de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Traian, strada Daniil Bărceanu și adiacent culoarului Someșului Mic.
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str Traian și str. Daniil Bărceanu;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor, în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

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 se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

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

-conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5200 din 6.12.2018.

-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, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;

7. Obligațiile initiatorului 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.

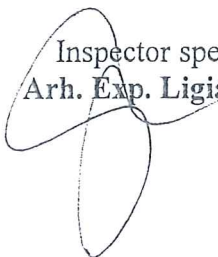
*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 5200 din 6.12.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM – 010 – 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 Mureșan



Red. 3ex.  
consilier arh. Adriana Borza



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3537506 din 16.07.19  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.07.19

str. Fabricii de spirit

zona de  
Flacina

286762 326185

profil tip IV  
alee pieton

DRM-1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A  
TERENURILOR URBANE

VIȘAT

AVIZ nr. 615 din 27.07.2019

SECRETAR

ROVICI

AN

4.87

2.55

3.08