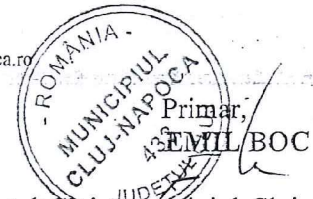




PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de ~~Baciu Iosif Lucian~~ cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 447679/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 5 / din 13.01.2021

pentru **P.U.Z. de restructurare urbană str. Beiușului – latura vestică**
generat de imobilul cu nr. cad. 305910

Inițiator: Baciu Iosif Lucian, Baciu Violeta Adriana

Proiectant: S.C. SPÂNU STUDIO PROIECTARE ȘI URBANISM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Radu Călin C. Spănu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat este delimitat de strada Beiușului în partea de est, strada Plevnei în partea de nord, limita U.T.R. Ei în partea de vest și limită U.T.R. Et în partea de sud. Teritoriu de studiat cuprinde zona de reglementat- în suprafață de 629 mp și zona de influență a acesteia.

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

Terenul este încadrat în **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 retrăgerile 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.



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

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

- **U.T.R RiM*** - Zona de activități urbane cu caracter mixt

- *funcțiune predominantă:* mixtă – locuire colectivă și funcțiuni comerciale (terțiare);

- *regim de construire:* deschis, izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* înălțime maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+2E+R;

- *indici urbanistici:* P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

- *retragere față de aliniament:* în aliniament;

- *retragerea față de limita laterală nordică:* min. 5 m;

- *retragerea față de limitele laterală sudică:* min. 6 m;

- *retragerea față de limitele posterioare:* H/2 min. dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulații și accese:* din str. Beiușului;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* locuri de parcare pentru autovehicule amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul clădirii și locuri de parcare pentru biciclete dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. ;

- *echiparea tehnico-edilitară:* clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice. Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 218629/433/2020 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.07.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor depuse sub numărul 447679/433/2020 analizate în ședința operativă din data de 6.11.2020, 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.

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării strazii Beiușului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată (prin plantarea a 4 arbori cu circumferința de min. 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet și aducerea la aceeași înălțime rutieră ca strada Beiușului) și transferată cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din planșa „U6 Plan de situație- Circulația terenurilor” aferente P.U.Z.

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. 4900 din 14.11.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

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



Aprobat
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **BACIU LUCIAN IOSIF** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 576134/2019 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, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 1258 din 7.01.2020

pentru elaborarea

P.U.Z de restructurare urbană – str. Beiușului – latura vestică
generat de imobilul cu nr. cad. 305910 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. Rim/PUZ, așa cum apare pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente PUG, delimitat de strada Beiușului în partea de est, strada Plevnei în partea de nord, limită U.T.R. Ei în partea de vest și limită U.T.R. Et în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente. Anterior P.U.G 2014, teritoriul de studiat a fost reglementat prin P.U.Z str. Beiușului aprobat prin H.C.L nr.667/2005.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servitui

2.1 *existent*: conf: PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Rim/PUZ- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;

2.2 *propus*: funcțiuni mixte (locuire colectivă, servicii, comerț);

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T max = 60% C.U.T max = 2.8

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

- asigurarea lărgirii străzii Beiușului, conf. planșei 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Beiușului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 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;

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. 4900 din 14.11.2019
- elaborarea studiilor urbanistice (masterplan) și încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulament 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. 4900 din 14.11.2019 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. Lăgia Subțirică

Șef birou,
Arh. Andreea Muresan

Red. 3 ex. arh. Anamaria Popa
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 4030323 din 7.01.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de