



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; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.** cu sediul în Cluj-Napoca, str. Prof. Dr. Gh. Marinescu nr. 36-38, înregistrată sub nr. 201026/2021 și completările depuse sub nr. 379853/433/2021, nr. 546996/433/2021 și 595719/433/2021, 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. <sup>173</sup> ..... din <sup>AVIZ</sup> ..... din <sup>15.11.2021</sup> .....

pentru: **P.U.Z. – dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii**  
**str. Cosașilor nr. 47-49**  
generat de imobilul cu nr. cad. 267542;

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

Proiectant general: SC CONPROEX CONSTRUCT SRL;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Sorin Coșoveanu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul studiat prin PUZ este zona de restructurare ce se desfășoară între str. Fabricii și culoarul aferent canalului Morii și vecinătățile adiacente. Prin PUZ se reglementează o suprafață de 8640mp (nr. cad. 267542), adiacentă canalului Morii. Ansamblul mixt autorizat din zona de studiu a fost preluat în PUZ ca element existent.

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

**UTR 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



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; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 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 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 Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.**

*-funcțiune predominantă/ regim de construire:* funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), regimul de construire izolat sau cuplat;

*-înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

*-indici urbanistici :* Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

*-retragere față de aliniament.:* (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

*-retragere față de limitele laterale :* Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

-*retragerea față de limitele posterioare* : (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

**UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

-*funcțiune predominantă*: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

-*indici urbanistici*: POT maxim = 1%; CUT maxim = 0,01

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

**UTR M5 – Zona mixtă**

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc

-*regim de construire*: deschis;

-*retragerea față de aliniament*: suprastructura construcțiilor (cu toate elementele fațadei, inclusiv console, balcoane) se va amplasa la o distanță de minim 3m față de circulația propusă în partea nordică a parcelei, în prelungirea drumului reglementat prin PUZ, aprobat prin H.C.I. nr.466/2007.

-*retragerea față de limita vestică și nordică*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 9m;

-*retragerea față de limita sudică și estică*: se va asigura o retragere minimă cf. codului civil;

-*înălțimea maximă admisă*: pentru clădirile comune înălțimea (maximă) nu va depăși 35m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+9E+R. Suplimentar se admite realizarea unui etaj tehnic. Înălțimea totală (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depăși 40m.

-*indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 3;

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

-*circulațiile și accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul la amplasament se realizează din strada Cosaiilor și din strada Fabricii pe drum de interes local, reglementat prin PUZ aprobat prin H.C.L nr.466/2007. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

-*staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv 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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice. Punctul de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat, accesibil din spațiul public.

**Is\_A - subzona de instituții și servicii publice sau de interes public**

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);

- *regim de construire*: deschis;

- *amplasarea construcției pe parcelă*: clădirea cu destinația de grădiniță se va amplasa în retragere minimă de 3m față de limita vestică și sudică, minim 10m față de limita nordică și minim 5m față de alea de incintă din vecinătatea estică.

- *înălțimea maximă admisă*: (1-2S)+P+E. Suplimentar se poate admite un nivel retras, cu condiția ca înălțimea la cornișă a construcției să nu depășească 8m, iar înălțimea totală 12m;

- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 25%, C.U.T maxim= 0,5;

- *circulațiile și accesele*: din strada Cosașilor pe o alee de incintă;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

În urma ședințelor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2020 și 19.10.2021 și a verificării completărilor depuse sub nr.595719/433/2021, 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 propunerii din Contractul de restructurare investitorul/inițiatorul PUZ își asumă realizarea următoarelor obiective de interes public:

- realizarea traversării Canalului Morii, pietonale și velo, de la strada Cosașilor la incinta industrială Clujana;
- amenajare stație de bike sharing pentru Cluj Bike la str. Cosașilor
- amenajarea zonelor verzi și promenadă, cu acces public nelimitat, pe malul estic al Canalului Morii, aferent UTR Ve
- amenajarea zonă verde cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei, în completarea promenadei aferente culoarului canalului Morii
- edificarea imobilului cu destinația „grădiniță/creșă” (corp D) la stadiul semifinisat și trecerea acestuia în domeniu public, cu titlul gratuit, cu terenul aferent
- Implementarea condițiilor tehnice prevăzute în Avizul de principiu nr. 556013/25.02.2021 al Serviciului Siguranța circulației.
- Dezmembrarea suprafeței de 45,3mp și înscrierea acesteia în CF cu titlul de „drum”



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; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

*Anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblu mixt (corp A, corp B și corp C)*

- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de teren adiacentă Canalului Morii, încadrată în UTR Ve și înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde cu acces public”
- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de 45,3mp necesară regularizării circulației (cf. Planșei A9- proprietatea usupiu terenurilor)

*Anterior recepției ansamblului mixt (corp A, corp B și corp C)*

- imobilul cu destinația de „grădiniță/creșă” și terenul aferent acestuia de 1100 mp, vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit
- va fi amenajată stația de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosașilor
- va fi realizată traversarea (pietonală și velo) a canalului Morii
- va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, suprafața de teren (547,7 m) adiacentă culoarului Morii, amenajată ca spațiu verde și de promenadă în baza unui proiect de specialitate
- vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Serviciul Siguranța Circulației nr. 556013/446/25.02.2021, cu privire la reamenajarea intersecției str. Câmpul Pâinii – str. Cosașilor și semnalizarea rutieră pe străzile din zonă.

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. 4069 din 26.09.2018.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou,  
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. AB

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

Aprobat

EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.D.C IMOBILIARE S.R.L prin Berciu Ștefan, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Prof. G. Marinescu nr. 36-38, înregistrată sub nr. 546790/433/2018, 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 13.12.2018, se emite

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 1199 din 9.01.2019

pentru elaborarea P.U.Z – dezvoltare ansamblu mixt (locuințe, comerț, servicii) și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor nr. 47-49 generat de imobilul cu nr. cad. 267542, 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 delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G, zonă de restructurare ce se desfășoară între strada Fabricii și culoarul aferent canalului Morii și vecinătățile adiacente. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului – 8640mp) și zona de influență a acesteia. Ansamblul mixt autorizat din zona de studiu cu parcela aferentă va fi preluat ca element existent.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui

- *existent*: conf. P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este cuprins preponderent în U.T.R Rim/P.U.Z - restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, parțial în U.T.R. Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

- *propus*: dezvoltarea unui ansamblu cu caracter mixt (locuire, comerț, servicii) și funcțiuni complementare locuirii (grădiniță, spațiu verde cu acces public nelimitat).

Categoriile funcționale propuse :

- *zonă mixtă* : teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală;
- *subzonă de servicii de interes public* constituite în clădiri dedicate;
- *zonă verde* de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

- *zonă mixtă* : P.O.T max = 60%, C.U.T max = 3;  
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)
- *subzonă de servicii de interes public* : P.O.T max = 25%, C.U.T max = 0,5.
- *zonă verde* : P.O.T max = 1%, C.U.T max = 0,01;