

Ca urmare a cererii adresată de S.C. SPUT S.A. și S.C. SARES S.A. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Fabricii nr. 145 A, înregistrată sub nr. 55782/433 din 5.02.2018 și completările cu nr. 132208/433 din 13.03.2018, 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 13.04.2018, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. ....13.....din .....17.06.2018.....

pentru elaborarea

P.U.Z – de restructurare urbană – str. Fabricii (front vestic) – str. Sobarilor generat de imobilul cu nr. cad.261187, 23556, 22371, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este U.T.R RiM (S\_RiM), așa cum apare delimitat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG, precum și accesul în zonă din strada Fabricii.

**2. Categoriile functionale 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.

S\_RiM- *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă*;

2.2 *propus*: restructurare urbană ansamblu industrial în valorificării potențialului de dezvoltare urbană, economică și ambientală. 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.
- *subzonă verde* - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- *subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate*

2.3 *servituți de utilitate publică*: profil tip II C -30 m (str. Fabricii);

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

-*zona mixtă* : pentru clădiri comune P.O.T max= 60%, C.U.T max= 2,8 ADC/mp

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.

-*subzonă verde* P.O.T max=5%, C.U.T max= 0,1

- *subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate*

P.O.T max și C.U.T maxim vor fi cei reglementati prin RGU și norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T max=60%, C.U.T max= 2,2 pentru parcele comune, respectiv P.O.T max = 75%, C.U.T max=2,8.

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de restructurare: din strada Sobarilor și strada Fabricii.
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizărilor 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. 111 din 10.01.2018,
- 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.
- *studii urbanistice* (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.
- *contract de restructurare* între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. Rim.

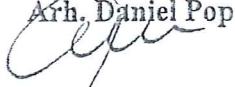
7. Obligatiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- 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.

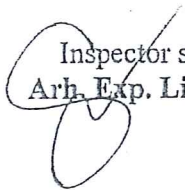
*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 111 din 10.01.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 actualizată, Ord. 233/2016 și Ordonanța de urgență nr. 100/2016.*

*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



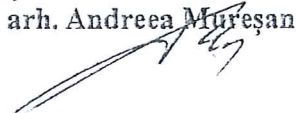
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii Urbane  
arh. Andreea Mureșan



Red. Cons. Doina Tripon  
3 ex.

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



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

ARHITECT-ȘEF

Primar  
EMIL BOC  
E. Boc

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A. cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Fabricii nr. 147A, înregistrată sub nr. 107075 /43/2020 și completările depuse sub nr. 348302/43/2020 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:

AVIZ  
Nr. ... 178 ... din 15.11.2024

pentru PUZ- restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor  
Ansamblul “Sput și Sares”

generat de imobilele cu nr. cad. 261187, nr. cad. 256864, nr. cad. 261188

Inițiator: S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z este U.T.R S\_Rim astfel cum este marcat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice – zonificare aferente PUG, delimitat de str. Sobarilor în partea de nord, str. Fabricii și parcelele de pe frontul vestic al străzii Fabricii în partea de est, stradă de interes local (care face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius) în partea de vest și parcela de pe str. Fabricii nr. 131 în partea de sud, precum și accesul la amplasament din str. Fabricii.

**I. 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 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.

## **II. Prevederi PLAN DIRECTOR / MASTERPLAN propuse**

În vederea restructurării platformei industriale s-a întocmit un **plan director (masterplan)** pentru U.T.R. S\_Rim, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului și organizarea circulației

### **- Zonificare funcțională propusă:**

UTR RiM\* - zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

UTR S\_Is\* - subzonă de servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;

- spațiu verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat în cadrul RiM\*

### **- Organizarea circulației**

Circulație nou propusă - str "B" profil tip IIIA 21 m;

Regularizare strada "A" existentă, ce face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius – profil propus – 7m carosabil + trotuare de 1,5m și locuri de staționare auto; cf. Planșei Reglementări urbanistice - zonificare;

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

**U.T.R. RiM\* zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.**

-*funcțiune predominantă*: locuire colectivă, funcțiuni terțiare, funcțiuni de turism și de administrare a afacerilor;

-*înălțimea maximă admisă*: (1-3S)+P+7E;

-*indici urbanistici*:

P.O.T. maxim = 60%, C.U.T 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

- *retragere față de aliniament*: în aliniamentul străzii "B" și în retragere de minim 3 m față de str. "A" și față de str. Sobarilor.

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: conform planșei A08- Reglementări urbanistice zonificare;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scară.

- *circulațiile și accese*: accesul în zonă se realizează din str. Sobarilor și din str. Fabricii, pe un drum de acces de 7 m carosabil + trotuar de 1,5 m pe latura nordică, ce se dezvoltă la o ampriză de 21 m (str. "B") și din str. „A”, (7m carosabil + trotuar de 1,5m pe latura estică și locuri de staționare), pe tronsonul de la intersecția cu str. "B" până la intersecția cu str. Marcus Aurelius.

*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea vehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele auto amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul PUG. Atunci când se prevăd funcțiuni

diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

- *spații verzi* : pe parcela (5), de pe latura sudică a străzii "B", se va amenaja un spațiu verde cu acces public nelimitat, în suprafață de 785mp

#### **U.T.R. S\_Is\*- Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate – creșă;

- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+E;

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

- *retragere minimă față de aliniament*: minim 40 m față de str. A;

- *retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m;

- *circulațiile și accese*: din strada "A" (care face legătura între str. Fabricii și str. Marcus Aurelius);

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și/sau subsol, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 la Regulament PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;

**Reglementări privind organizarea circulațiilor** : în conformitate cu condițiile stabilite prin avizului nr. 605084/446/10.12.2020 și nota internă nr. 490500/446/23.09.2021 emise de Serviciul Siguranța Circulației, obligațiile care intră în grija și cheltuiala investitoarelor S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A. sunt:

1. Realizarea și modernizarea, la profilul prevăzut în planșa Reglementări urbanistice-zonificare a străzii „B”, inclusiv racordarea acesteia cu str. "A".
2. Prelungirea, realizarea și modernizarea, la profilul prevăzut în planșa Reglementări urbanistice-zonificare a străzii „A”, inclusiv racordările acesteia cu strada „B” și str. Marcus Aurelius.
3. Intrarea și ieșirea auto pe/de pe strada propusă „B” care debușează în str. Fabricii se vor realiza doar prin viraje de dreapta.
4. Pentru execuția lucrărilor, în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutiera orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun etc. și obținerea Autorizației de Construire.

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

Conform *planșei A.10 – Proprietatea asupra terenurilor*, strada nou propusă (str. B), suprafața de teren necesară lărgirii străzii „A” și străzii Fabricii, precum și suprafața de teren aferentă subzonei S\_Is\* sunt propuse pentru trecere în domeniul public.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape :

**Etapa 1**: teritoriului situat pe frontul sudic al străzii "B" precum și circulațiile ce le deservesc – str."B" și str."A".

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru clădirile propuse pe parcela (3) și parcela (5) ( cf. Planșei A12 Plan Parcelar) , se vor echipa edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și realiza la strat de uzură partea carosabilă a străzilor "A" și "B" (*inclusiv suprafața pentru staționarea autovehiculelor prevăzută la nivelul carosabilului*), iar până la recepția construcțiilor vor fi amenajate trotuarele ce deservesc parcelele reglementate în etapa 1.

Anterior recepției construcției de pe parcela (5), imobilul cu destinația de creșă și terenul aferent (parcela 3), va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit.

**Etapa 2:** teritoriul situat pe frontul nordic al străzii "B", până la str. Sobarilor ( parcela 4 cf. Planșei Plan Parcelar)

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 se va face după recepția finală a lucrărilor din etapa 1, însă nu mai repede de 2025.

Strada nou propusă (str. "B"), suprafața de teren necesară lărgirii străzii „A” (parcela 2) și suprafața de teren necesară lărgirii str. Fabricii (parcela 1) , vor fi trecute în domeniul public cu titlul gratuit anterior recepției construcțiilor propuse în etapa 2.

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. 111 din 10.01.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

*Odată cu emiterea prezentului aviz, își încetează valabilitatea Avizul Arhitectului șef nr. 307 din 2.11.2020, nr. 31 din 1.03.2021 și nr. 44 din 9.04.2021.*

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. AM

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

