

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.C. SIMIVA S.R.L. prin arh. Vlad Negru cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 414078/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. ... 2 ... din ... 10.01.2022

pentru **P.U.Z. – instituire subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș nr.40**

generat de imobilele cu nr. cad. 251289

Inițiatori: S.C. SIMIVA S.R.L.

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Vlad Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin PUZ este imobilul cu nr. cad. 251289, în suprafață de 1332mp, situat pe str. Becaș nr.40. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Becaș, str. Trifoiului, str. Fagului și str. Păltiniș.

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

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

- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A.

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un PUZ

- *regim de construire:* izolat,

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Retragerea 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:* POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

- *retragere 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 și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism,

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

-*retragere 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 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 decât 6 m.

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

U.T.R. S_Et_Becaș- subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial.

- *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip terțiar (funcțiuni comerciale cu ADC de max. 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, $H_{max} = 12$ m; Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: S+P+2E, D+P+E, P+2E;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 50 % și C.U.T. maxim = 2,2;

- *amplasarea față de aliniament*: conform planșei A.04 – Reglementări urbanistice, respectiv minim 6m față de aliniamentul existent al străzii Becaș și al străzii Fagulului și minim 2m față de str. Becaș și str. Fagulului regularizate (în urma propunerilor de amenajare urbană);

- *amplasarea față de limitele laterale*:

- se menține retragerea existentă față de limita laterală nord-vestică;

- minim 3m față de limita laterală sud-vestică;

-*circulațiile și accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesul auto se realizează din str. Fagulului, accesele pietonale din str. Fagulului și str. Becaș. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățime de maxim 7 m.

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U aferent 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*: completă pe parcelă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.12.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării străzii Fagulului și străzii Becaș (cf. Planșei A04- Reglementări urbanistice aferente PUZ), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul acceselor), până la modernizarea străzii Fagulului și reamenajarea intersecției str. Fagulului-str. Becaș- str. Arșarului de către Municipality.

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

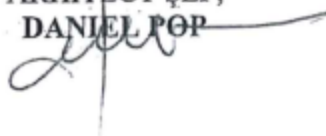
Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 construcție (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. 4629 din 16.12.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POPA



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6560994 din 14.01.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.01.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat,
Primar
Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MEGA IMAGE S.R.L., prin Moga Mircea, cu sediul în București, înregistrată sub nr. 81282/2021, 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 12.02.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 85 din 12.02.2021

pentru elaborarea

P.U.Z. instituire subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Becaș – str. Fagului

generat de imobilul cu nr. cad. 251289, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de strada Becaș, strada Fagului, str. Trifoiului și strada Păltiniș, iar teritoriul de reglementat este parcela cu nr. cad. 251289;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

- *existent*: conf. PUG 2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Liu – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- *propus*: activități economice cu caracter terțiar - activități comerciale cu ADC sub 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public. Regimul maxim de înălțime al subzonei nu va depăși 3 niveluri supraterane.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- subzonă de activități cu caracter terțiar:
P.O.T max. = 50%, C.U.T max= 2,2 ADC/mp;

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

- asigurarea terenului necesar lărgirii/modernizării străzii Fagului;
- accesul auto se realizează din str. Fagului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- zonă echipată edilitar complet;

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 Certificatului de Urbanism nr. 4629 din 16.12.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, ridicare topografică).



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Motilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca

tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclužnapoca.ro

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

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 4629 din 16.12.2020 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,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5501889 din 13.07.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.07.2021



ULiu
Hmax = 12m

ULiu
Hmax = 12m

profil tip III.E - 16m

ZONA DE SERVICIU AERONICĂ
 ZONA DE SERVICIU AERONICĂ
 ZONA DE SERVICIU AERONICĂ

Înălțimea maximă a construcțiilor este de 12,07,22m

VIZAT

Art. 85

Zona de servitute aeronică

Liu
Hmax = 12m

JLc / PUZ

S_Et

Lc

Liu

Liu

HCL440/2020

HCL 286 / 7

335

pista

Lc (+346,50) Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

S_Et

S_Et

Liu

Liu

Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

Lc

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

st. Segarini

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7

HCL 286 / 7