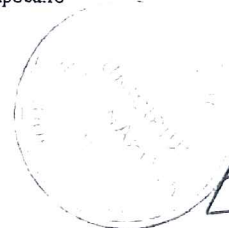




PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Aprobat,  
Primar  
Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de Pascu Nicolae pentru S.C. EMERGENT REAL ESTATE S.A., cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Plopilor nr. 68, apt. 187, înregistrată sub nr. 525105/2020, 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 6.11.2020, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**

Nr. ....332.....din .....26.11.2020.....

pentru elaborarea

**P.U.Z. de urbanizare, str. Bună Ziua nord**

generat de imobilele: nr. cad. 282711, nr. cad. 312478, nr. cad. 312534, nr. cad. 312543, nr. cad. 312878, nr. cad. 328230, nr. cad. 331592 și nr. cad. 331640, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este U.T.R. ULc/PUZ și U.T.R. UM3/PUZ, amplasate la nordul str. Bună Ziua.

**2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti**

- *existent*: conf. PUG 2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ULc/PUZ-zona de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente și U.T.R. UM3/PUZ-zona de urbanizare, zona mixtă cu regim de construire deschis;
- *propus*: zonă mixtă cu regim de construire deschis și subzonă de servicii publice constituite în clădiri dedicate ( funcțiuni de sănătate , învățământ); Conform planșei „circulația terenurilor” aferenta studiului de oportunitate, subzona de servicii publice, circulațiile și grădina urbană din cadrul zonei mixte, sunt propuse pentru trecere în domeniul public.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- zonă mixtă cu regim de construire deschis: P.O.T max. =40%, C.U.T max= 2,2 ADC/mp;
  - grădină urbană/spații verzi în cadrul zonei mixte ( min. 30% din suprafața zonei mixte)
- subzonă de instituții și servicii publice : P.O.T max. =60%, C.U.T max= 2,2 ADC/mp

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

- servicii publice , spații verzi cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona mixtă se realizează din str. Bună Ziua;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată 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 Certificatului de Urbanism nr. 4083 din 26.09.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, ridicare topografică).
- Studiu de trafic

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 4083 din 26.09.2018 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,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 51650925 din 02-12-2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02-12-2020





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](http://www.visitclujnapoca.ro)

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Pașcu Nicolae reprezentant al Emergent Real Estate S.A. cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Plopilor nr.68, sc.C, ap.187, înregistrată sub nr. 507602/2022, 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. ... 143 ... din 18.07.2022

pentru: **P.U.Z de urbanizare-dezvoltare ansamblu mixt- Str. Bună Ziua nord**  
generat de imobilele cu nr. Cad. 331592, 312543, 336140, 312878, 312478, 282711, 312534, 328230

Inițiator: STK PROPERTIES S.A., EMERGENT REAL ESTATE S.A.;

Proiectant: TRANS FORM S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 19.262mp situat pe frontul nordic al străzii Bună Ziua, delimitat de parcelele de pe frontul estic al străzii Ștefan Luchian în partea de vest și proprietăți private cu fond construit în partea de nord și est.

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

**U.T.R. UM3/PUZ - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic;**

- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament;

- *indici urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele comune: C.U.T maxim = 2,0;

- *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor;

- *retrageri față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- *retrageri față de limitele posterioare*: retragerea față de limita posterioară de proprietate 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. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.





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](http://www.visitclujnapoca.ro)

**U.T.R. ULc/PUZ - Zona de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente;**

- *funcțiune predominantă*: Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare;

- *înălțimea maximă admisă*:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+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 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. de urbanizare se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

- *indici urbanistici*: POT maxim = 40% pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, C.U.T. maxim = 1,4, Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1,2;

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- *retrageri față de limitele laterale*:

În cazul:

– dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

– dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. 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.

- *retrageri față de limitele posterioare*: Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

**Prevederi P.U.Z. propuse**

Prin PUZ se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 19.262mp, pe bază de structură parcelară și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

**U.T.R M3\_CBZ - Zonă mixtă cu regim de construire deschis ( parcela I)**

- *funcțiunea predominantă* : structura funcțională mixtă (locuire colectivă, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport). Pondere locuire <sup>birouri</sup> maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: 11 niveluri supraterane, respectiv (1-4)S+D+P+Mez+8E; Hmax cornișă = 40m, H max 45m; Suplimentar, se poate realiza un etaj tehnic (care va cuprinde zona de centrale termice colective, CTA-uri, camere tehnice), cu condiția ca suprafața construită să fie de maxim 20% din suprafața construită a ultimului nivel.
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 40%, C.U.T maxim= 2,2;
- *retragerea față de aliniament (limita sudică)*: minim 3m față de strada Bună Ziua (regularizată);
- *retragereri față de limitele laterale (estică și vestică)*: minim 12m;
- *retragererea față de limita posterioară (limita nordică)*: minim 12m;
- *circulații, accese*: Accesul la zona mixtă se realizează direct din str. Bună Ziua; Perimetral zonei mixte (parcela I), este propusă o circulație cu ampriză de 12m, ce deservește ansamblul funcțional





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
[www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

și care asigură totodată accesul la parcela II ( UTR S\_Is\_CBZ). Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice. Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri sau vor fi dotate cu lifturi/platforme de ridicare.

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- *spații verzi*: pe ansamblul parcelei, adiacent străzii Bună Ziua, se organizează un spațiu verde compact, cu acces public nelimitat, având o suprafață minimă de 25% din suprafața parcelei. Spațiul verde va cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă), luciu de apă, sisteme de alei, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**UTR S\_Is\_CBZ – Subzonă de instituții și servicii publice ( parcela II)**

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane; H max cornișă 8m, Hmax 12m. 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;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 2,2;
- *retragerea față de limita sudică*: minim 5m față de circulația perimitală din UTR M3\_CBZ;
- *retragerea față de limitele laterale*: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- *circulații, accese*: Accesul auto și pietonal pe parcela II se realizează de pe latura sudică, din circulația reglementată prin PUZ la ampriză de 12m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 07.06.2022 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.

**Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:**

1. suprafața de teren necesară regularizării străzii Bună Ziua va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.
2. pe tronsonul adiacent PUZ, strada Bună Ziua va fi lărgită cu o bandă carosabilă cu lățimea de 3m, va fi realizat un trotuar nou cu lățimea de 2m, vor fi relocate/refăcute amenajărilor existente, va fi realizată semnalizarea rutieră orizontală și verticală și realizate rețelele pluviale și edilitare (inclusiv iluminat public), în conformitate cu cerințele din Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 337094/446/20.04.2022 emis pentru PUZ.



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

Anterior recepției imobilului mixt construcția de pe parcela II (realizată la nivel finisat), cu parcela aferentă ( UTR S\_Is\_CBZ) va fi transferată în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „*Proprietatea asupra terenurilor*” și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe strada nou propusă (parte din parcela I).

Spațiul verde cu acces public nelimitat<sup>1</sup>, adiacent străzii Bună Ziua, va fi realizat în baza unui proiect de specialitate. Spațiul verde va conține vegetație joasă, medie și înaltă ( *cel puțin 11 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet*), luciu de apă, sisteme de alei, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

Circulația<sup>2</sup> reglementată prin PUZ la ampriză de 12m, va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și amenajată în baza unui proiect de specialitate.

Acestea<sup>(1,2)</sup> vor fi transferate în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „*Proprietatea asupra terenurilor*”, în termen de maxim 6 luni de la recepția la terminarea lucrărilor.

*Condițiile impuse prin Avizul Arhitectului-șef cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire respectă regulile generale stabilite prin Hotărârea Comisiei de circulație nr. 660277/446/22.11.2021, precum și prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 337094/446/20.04.2022 emis pentru PUZ.*

*Părțile din construcție având destinația de locuire/birouri, a căror pondere este de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, vor fi recepționate după 2026, în conformitate cu prevederile H.G nr. 343/2017 sau după executarea lucrărilor de infrastructură rutieră care majorează capacitățile de circulație în zonă.*

*La faza D.T.A.C, proiectul tehnic pentru construirea imobilului mixt, va fi supus avizării în Comisia de estetică urbană.*

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. 1348 din 27.05.2022, emis în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 4083/2018.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreă Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Gâz

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