



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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. HEXAGON CITY S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Constantin Nottara, nr. 28, ap. U15, înregistrată sub nr. 889697 din 25.11.2022 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:

Nr. 58 AVIZ din 26.04.2023

pentru P.U.Z. - dezvoltare ansamblu mixt – str. Someșului nr. 15-21
generat de imobilele cu nr. cad. 331472.

Inițiator: S.C. HEXAGON CITY S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 4272 mp (4159 mp înscrisă în C.F. 331472 cu nr. cad. 331472 și 113 mp înscrisă în C.F. 322465 cu nr. cad. 322465), se află situat pe frontul nordic al străzii Someșului (nr. 15- nr. 21), având deschidere și la strada Lalelelor. Zona de studiu este delimitată de strada Someșului în partea de sud, str. Lalelelor în partea de est, culoarul Someșului în partea de vest și strada Daniil Bărceanu – Piața Abator în partea de nord.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. RrMI și o suprafață neglijabilă este încadrată în U.T.R. ZCP_M1.

- UTR RrMI - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

-funcțiune predominantă/ regim de construire : Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc). Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

-înălțimea maximă admisă: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica 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. Ultimul nivel 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 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (13S)+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 (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața



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

terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = 80%. În cazul în care parcela este parțial grevată de -*retragerea față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta, conform PUZ.

-*retragerea față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare*: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. 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. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, 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 6 m.

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

Prin P.U.Z. se propune reglementarea unui teren în suprafață de 4.272 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte, după cum urmează:

- *UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis*

-*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterul spre spațiile publice va avea funcțiuni de interes public.

-*regimul de construire*: închis;

-*înălțimea maximă admisă*: se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19,5 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,5 m este admisibilă. În plus se vor aplica următoarele criterii:

- a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19,5 m, iar înălțimea totală nu va depăși 25 m, respectiv regimul de înălțime de $(1-3S)+P+5E+R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m;
- b) pentru corpul de clădire situat la intersecția străzii Someșului cu strada propusă pe malul Someșului, înălțimea nu va depăși 25,5 m, respectiv regimul de înălțime $(1-3S)+P+6E$;
- c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/totală reglementată;



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, țel: +40 264 592 301
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-*indici urbanistici*: pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) și adâncime mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante) P.O.T maxim = 70 %, C.U.T maxim = 3.2 ADC/mp,

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50 % x St (suprafața terenului)

-*retragerea față de aliniament*: ansamblu propus se va plasa în aliniament, în front continuu;

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

-*retragerea față de limita laterală nordică*: min. 10 m și amplasare pe limita de proprietate pe o adâncime de 18 m de la aliniament, din strada Lalelelor;

-*circulații și accese*: auto din strada Lalelelor, accese pietonale din strada Someșului și strada Lalelelor;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ;

-*echiparea tehnico-edilitară*: Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Pentru terenul identificat cu nr. cadastral 322465 (cartea funciară nr. 322465) în suprafață de 113 mp, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca s-a emis avizul favorabil nr. 697389 conex cu 635699/453/24.08.2022 al Direcției Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății cu condiția stabilirii unui drept real asupra acestuia, anterior emiterii autorizației de construire.

Suprafața de teren necesară reamenajării și lărgirii intersecției str. Someșului - str. Lalelelor va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Someșului anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa 01.06 – Circulația terenurilor*).

Suprafața de teren necesară realizării unei circulații pietonale și velo adiacente Someșului Mic, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde, până la implementarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii pietonale și velo pe malul râului de către municipalitate.

Pentru documentația P.U.Z. a fost emis avizul favorabil nr. 393387/446/2020 al Serviciului Siguranța Circulației cu următoarele condiții:

- reamenajarea și lărgirea intersecției str. Someșului- str. Lalelelor inclusiv pe teren aflat în proprietate ce se va dezmembra din parcela inițială, astfel încât să se asigure suplimentar pe str. Someșului o bandă carosabilă pentru virajul la stânga pe str. Lalelelor;

- asigurarea în incintă a 7 locuri pentru parcare publică, în locul celor 7 parcări cu abonament existente adiacent frontului străzii, anterior recepționării lucrărilor de construire. Dreptul către municipiul Cluj-Napoca pentru cele 7 locuri de parcare se va face printr-un document oficial cu greutate juridică;

- semaforizarea intersecției, anterior recepționării lucrărilor de construire imobil;

- lărgirea intersecției se va realiza înainte de începerea construcției.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acestuia.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.02.2023, se avizează favorabil Plan urbanistic zonal.

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.



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

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. 1440 din 8.06.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 4480 din 24.10.2018.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 141 din 18.07.2022.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red., 3 ex., arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7533667 din 08.05.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.05.2023.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Aprobat,
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Hexagon City S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Nottara nr. 28, înregistrată sub nr. 590645 din 22.06.2022, 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 05.07.2022, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. din

pentru elaborarea P.U.Z dezvoltare ansamblu mixt – Str. Someșului – Str. Lalelelor

generat de imobilele cu nr. cad. 331472, nr.cad. 322465, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat str. Someșului în partea de sud, str. Lalelelor în partea de est, culoarul Someșului în partea de vest și str. Daniile Barceanu – Piața Abator în partea de nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acestuia.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR RrM1- Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restucturării -Zonă mixtă cu regim de construire închis.

2.2 *propus*: Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Structură funcțională mixtă: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Organizarea urbană pe principiul cvartarului, cu fronturi închise.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse(ce traversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare(dominante):P.O.T.max.=70%, C.U.T.max=3,2.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. max=50%xSt(suprafața terenului).

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

– dotări publice pentru comerț, servicii; spații verzi cu acces public nelimitat

- acces auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Someșului și str. Lalelelor
- staționarea autovehiculelor se va organiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;

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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1440 din 08.06.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;

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. 1440 din 08.06.2022 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 Ordinul 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

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.

Consilier Adina Bîrjaci

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6573404 din 19.07.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.07.2022

profil tip II.D - 26m

RrM1

Hmax. = 28m

str. Fabricii de sport

ZCP M1

ZCP L

STR. EMIL PETROVICI

profil tip IV.3 - 8m
alee pietonată

RrM1

Hmax. = 28m

33147

RrM1

Hmax. = 28m

ZCP_S

22m

STR. TRAIAN

STR. SOMESULUI

ZCP_M1

Ve

Lc

RIM / PUZ

Hmax. = 28m

Hmax. = 28m

STR. TRAIAN

Hmax. = 28m

STR. SECURITATEI

RrM1

Hmax. = 28m

RrM1
Hmax

STR. EMIL PETROVICI / CLUS-MARCOA
COMISIEI TECHNICE DE AMENAJARE A
TERITORIILOR SI DE URBANISM

SZCP-15

profil tip II.C - 18m

18m

de 6
Stantari

13.07.2022

RrM1

STR. PASILOR

Teritoriul de reglementare