



Ca urmare a cererii adresate de Hexagon District cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Al. Vaida Voevod nr. 16, înregistrată la nr. 589893/433/22.06.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 213 din 20 09 . 2022

pentru elaborarea

**P.U.Z de restructurare urbană (platforma industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt
str. Oașului – str. Gării**

generat de imobilele cu nr. cad. 262351, nr. Cad. 262399, nr. Cad. 264293, nr. Cad. 264294, nr. Cad. 265206, nr. Cad. 265216, nr. Cad. 265230, nr. Cad. 265267, nr. Cad. 265328, nr. Cad. 265363, nr. Cad. 265398, nr. Cad. 265293, 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 S_RiM, așa cum apare delimitată pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente PUG, mărginită de strada Gării în partea de sud, strada Oașului în partea de est, strada Oașului fundătură în partea de nord și limită U.T.R. Rim (platforma industrială „Libertatea”) în partea de vest.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă.

2.2 *propus*: restructurarea urbană a ansamblului industrial TDR în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană. Categorie funcțională propusă – structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- 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;
- pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

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

- dotări de interes public, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Gării și str. Oașului Fundătura;
- 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, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități; toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;



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

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

- avize/acorduri conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1296 din 17.05.2022.
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- elaborarea studiilor urbanistice (masterplan) și de mediu necesare, încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. "Condiționări Primare", din Regulament aferent U.T.R. Rim)

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. 1296 din 17.05.2022 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 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. Arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 664263 din 21.07.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.07.2022



TERITORIU DE REGLEMENTAT

TRAPEZOIDALĂ (panta 1/285) pista a 10000



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Hexagon District S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Alexandru Vaida Voevod, nr. 16, corp 1B, ap. U80, înregistrată sub nr. 82216 din 8.02.2023. 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. 115 din 22.09.2023

pentru P.U.Z. - de restructurare urbană (platformă industrială TDR), dezvoltare ansamblu mixt-
str. Oașului – str. Gării (str. Oașului nr. 27)

generat de imobilele cu nr. cad. 262351, nr. cad. 262399, nr. cad. 264293, nr. cad. 264294, nr. cad. 265206, nr. cad. 265216, nr. cad. 265230, nr. cad. 265267, nr. cad. 265328, nr. cad. 265363 nr. cad. 265398, nr. cad. 265293.

Inițiator: S.C. HEXAGON DISTRICT S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu P. Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z., este UTR S_Rim, în suprafață de 1.33 ha, mărginit de strada Gării în partea de sud, strada Oașului în partea de est, strada Oașului Fundătură în partea de nord și limită U.T.R. Rim (platforma industrială „Libertatea”) în partea de vest.

I. 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 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Prin P.U.Z. se propune restructurarea fostei platforme industriale TDR de pe str. Oaşului nr.27, în suprafață de 1,33ha, schimbarea destinației terenului din zonă cu caracter industrial în spațiu urban cu funcțiune mixtă și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii, după cum urmează :

U.T.R. Rim* - zonă mixtă

-*funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, turism. Locuirea și spațiile birouri vor ocupa maxim 30% din suprafața utilă totală a ansamblului mixt. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes public;

- *regimul de construire:* închis;

- *înălțimea maximă admisă:* (1-2)S+P+7E, Hmaxim la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 32 m. Prin excepție, pentru corpul de clădire aflat în poziție dominantă (intersecția străzii Oaşului cu strada Oaşului Fundătură) se admite regim de înălțime mai mare ,(1-2)S+P+9E, fără a depăși 37 m în punctul cel mai înalt.

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 60 %, C.U.T. maxim = 2,8 ADC/mp,

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

- *amplasarea față de aliniament:* corpurile de clădire vor fi amplasate în aliniamentul străzii Gării și străzii Oaşului, în front continuu închis și în retragere minimă de 3m față de strada Oaşului Fundătură;

- *retragerile față de limitele laterale:* jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *circulații și accese:* din str. Gării și din str. Oaşului Fundătură;

- *staționarea autovehiculelor:* se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul/parterul clădirilor. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.; 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:* Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.01.2023 și a verificării completărilor depuse sub nr. 581780/433/2023 și nr. 633860/433/2023 în ședința operativă din 2.08.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Luând în considerare prevederile avizului nr. 525037/446/2023 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru PUZ, prin prezentul aviz se impun următoarele condiții :

- anterior emiterii autorizației de construire pentru structura funcțională mixtă va fi realizată modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare a străzilor Oaşului, Gării și Oaşului Fundătură (*inclusiv a intersecțiilor Oaşului-Gării și Oaşului-Oaşului Fundătură*), pe tronsoanele adiacente PUZ, în baza unor proiecte de specialitate. Tema de proiectare pentru modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare va fi avizată de către Direcția tehnică.
- 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 care majorează capacitățile de circulație în zonă.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGH URBANE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

La propunerea beneficiarei PUZ vor fi realizate următoarele obiective de interes public:

- suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Oașului, străzii Gării și străzii Oașului Fundătură, conform planșei Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pentru structura funcțională mixtă, iar până la recepția acestora vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit;
- modernizarea, pe cheltuiala beneficiarei PUZ, a infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare a străzilor Oașului, Gării și Oașului Fundătură, pe tronsoanele adiacente PUZ;
- o unitate individuală cu suprafața utilă de minim 450mp, de la parterul imobilului spre spațiul public, cu acces direct din exterior, va fi trecută în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, în termen maxim de 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuiele)

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. 1296 din 17.05.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 1575 din 11.04.2019.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 213 din 20.09.2022.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 14 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 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 53, din 15.02.2024

pentru *Completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 155 din 22.09.2023*

Prezentul completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 155 din 22.09.2023, emis pentru P.U.Z. - de restructurare urbană (platformă industrială TDR) – dezvoltare ansamblu mixt – str. Oașului – str. Gării (str. Oașului nr. 27) în sensul:

se revizuieste, astfel:

„ - anterior emiterii autorizației de construire pentru structura funcțională mixtă va fi realizată modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare a străzilor Oașului, Gării și Oașului Fundătură (inclusiv a intersecțiilor Oașului - Gării și Oașului - Oașului Fundătură), pe tronsoane adiacente P.U.Z, în baza unor proiecte de specialitate. Tema de proiectare pentru modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare va fi avizată de către Direcția tehnică.

- părțile de 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 care majorează capacitățile de circulație în zonă.”

se modifică după cum urmează:

„ - anterior emiterii autorizației de construire a imobilului din ansamblu (cu excepția trotuarelor adiacente străzilor Oașului fundătură și Gării care trebuie realizate cel mai târziu anterior recepției imobilului) vor fi realizate următoarele lucrări (în baza unor proiecte de specialitate): lărgirea și reamenajarea str. Gării, lărgirea și reamenajarea intersecției de tip sens giratoriu Oașului – Gării, lărgirea și reamenajarea str. Oașului între str. Oașului Fundătură și str. Gării, reamenajare a str. Oașului Fundătură și a intersecției acesteia cu str. Oașului și semaforizare, asfaltarea străzilor și intersecțiilor propuse la lărgire și reamenajare, realizare a semnalizării rutiere orizontale și verticale, realizare rețelei pluviale și a rețelelor edilitare, refacere aliniament stâlpi de susținere iluminat public și linia de tramvai. (Tema de proiectare pentru modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare va fi avizată de către Direcția tehnică.)

- la imobilul propus, cu mai multe corpuri de clădire, cu funcțiuni de: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, turism, producerea efectelor la trafic prin recepția construcțiilor va fi, în prima etapă, numai a funcțiilor de:

funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistență socială, iar pentru restul funcțiilor, în etapa a doua, ulterior anului 2026 sau numai după executarea lucrărilor de infrastructură care să crească capacitățile de circulație în zona studiată. (În acest caz, demonstrarea capacităților de circulație se va face prin completarea, prin grija investitorilor, a studiului inițial cu o analiză actualizată a indicilor de circulație.)”

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. Arh. Cotofan Carmen
consilier, Biroul Strategii urbane