



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

Aprobat
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BEA & MAGDA S.R.L. cu sediul în jud. Cluj, sat Pălatca, strada principală, nr. 126, înregistrată sub nr. 42535/433 din 18.01.2024, 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 2.02.2024, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.38.....din ...12.02.2024

pentru elaborarea

P.U.Z restructurare urbană str. Fabricii nr. 90-92-94

generat de imobilul cu nr. cad. 341036, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde parcela cu nr. cad. 341036 în suprafață de 1.767 mp situată pe frontul estic al străzii Fabricii de la nr. 90-92-94, delimitată în partea de nord de limite cadastrale de pe frontul sudic al străzii Luncii, iar în partea de sud de limite cadastrale de pe frontul nordic al străzii Câmpina. Zona de studiat este cuprinsă între strada Luncii și strada Câmpina.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în U.T.R RrM1 – zonă mixtă cu regim de construire închis, parțial în U.T.R Lip- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic;

2.2. *propus*: întrucât imobilul este încadrat în două U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. (în baza Art.31[^] din Dispoziții generale din R.L.U. aferent P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. RrM1- zonă mixtă cu regim de construire închis pentru întreaga suprafața a imobilului cu nr. cad. 341036.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- P.O.T maxim = 50 % (pentru nivelele cu destinație de locuire A.C.max = 40% x St)
C.U.T max = 2,6;

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

- accesul auto se realizează din strada Fabricii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- spații verzi organizate pe sol natural vor ocupa min. 20 %;



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 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina 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;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1916 din 24.08.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier, cu măsurători efectuate în perioada februarie-iunie și octombrie-decembrie. Studiul de trafic va fi supus avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale;

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

- conform cu 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. 1916 din 24.08.2023. 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 și ord. 233/2016.

Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 206 din 30.12.2021. în baza Certificatului de urbanism nr. 2403 din 3.08.2021.

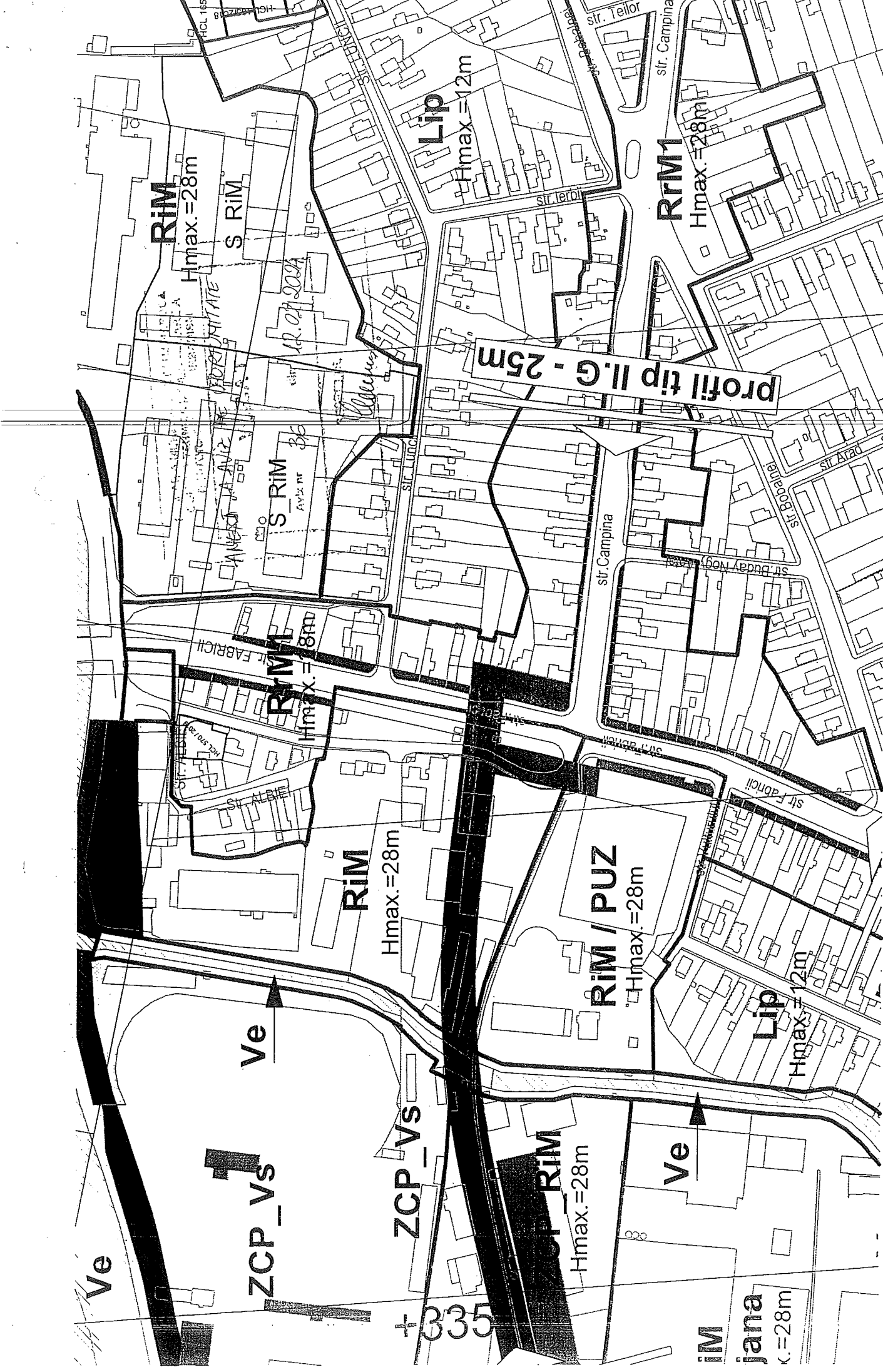
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3 ex. **Arh. Carmen Coțofan**
consilier, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



ZONA DE REGLEMENTAT



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 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BEA & MAGDA S.R.L. cu sediul în sat Pălatca, comuna Pălatca, nr. 734, înregistrată sub nr. 57554 din 26.01.2024 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. 12... din 27.02.2024

pentru **P.U.Z. de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94**
generat de imobilul cu nr. cad. 341036

Inițiator: S.C. BEA & MAGDA S.R.L.

Proiectant: S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doina Munteanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1.767 mp, se află situat pe frontul estic al străzii Fabricii la nr. 90-92-94, delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Zona de studiu cuprinde parcelele restructurabile de pe frontul estic al străzii Fabricii, pe tronsonul strada Câmpina – strada Luncii.

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

Terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. parțial în U.T.R. RrM1 și parțial în U.T.R. Lip.

- **UTR RrM1 - 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 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



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 596030
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-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 parcelor 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 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 parcelor, 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 fata 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 parcelor 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 parcelor 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 cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

- UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic .

- funcțiune predominantă : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

- regim de construire: izolat sau cuplat;

- funcțiune admisă cu conditionari: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-retragerea față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în 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 față de aliniament.

-retragerea față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu 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, aceasta se poate



aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-*retragere min. față de limitele posterioare*: (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Prin P.U.Z. se propune reglementarea unui teren în suprafață de 1.767 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, după cum urmează:

. UTR RrMI* - Parcelar riveran principalelor artere de trafic - 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.

- *amplasarea clădirii pe parcelă*: în aliniament, în front continuu închis, tronsonul central dezvoltat în adâncime până la maxim 65% din adâncimea parcelei de la aliniament – tipologie „T”

-*înălțimea maximă admisă*: se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,5 m este admisibilă. Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 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;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 50 %, C.U.T maxim = 2.6 ADC/mp,

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40 % x St (suprafața terenului)

-*amplasarea față de limita laterală nordică*: pe limita de proprietate pe o adâncime de 12.20 m de la aliniament;

-*amplasarea față de limita laterală sudică*: pe limita de proprietate pe o adâncime de 12.20 m de la aliniament. Va fi retras ultimul etaj cu min. 3 m față de limita de proprietate sudică;

-*circulații și accese*: acces auto din strada Fabricii, accese pietonale din strada Fabricii;

-*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*: Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Pentru documentația P.U.Z. a fost emis avizul favorabil nr. 287400/446/2023 al Serviciului Siguranța Circulației cu următoarele condiții:

- *amenajarea accesului auto, respectiv reconfigurarea accesului pietonal anterior recepției lucrurilor;*

- *intrarea-ieșirea in-din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta.*

La faza DTAC, documentația va fi supusă avizării în Comisia de estetică urbană.



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

Documentația PUZ de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94 (înregistrată sub nr. 951985/2023) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din 18.12.2023. În urma ședinței CTATU și a verificării în ședința operativă din 2.02.2024 a completărilor depuse sub nr. 57554/433/2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 1916 din 24.08.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 36 din 12.02.2024.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 20240229 din 02.02.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.02.2024