

28 / 2.12.2024

## HOTĂRĂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de restructurare urbană - str. Fabricii nr. 90-92-94

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de restructurare urbană - str. Fabricii nr. 90-92-94- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 872127/1/25.11.2024, conex cu nr. 742010/1/07.10.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 872339/433/25.11.2024, conex cu nr. 742252/433/07.10.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de restructurare urbană - str. Fabricii nr. 90-92-94, beneficiari: S.C. BEA&MAGDA S.R.L. și Constantin Liviu-Aurelian;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 36 din 12.02.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 72 din 27.02.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - de restructurare urbană - str. Fabricii nr. 90-92-94, beneficiari: S.C. BEA&MAGDA S.R.L. și Constantin Liviu-Aurelian, pe teren în suprafață de 1.767 mp, cu nr. cad. 341036 aflat în proprietate privată. Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1.767 mp, stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, după cum urmează:

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

- *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:* 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.

În conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr.

287/400/446/2023 al Serviciului Siguranța Circulației cu următoarele condiții:

- amenajarea accesului auto, respectiv reconfigurarea accesului pictonal anterior recepției lucrărilor,

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

La faza D.T.A.C. documentația va fi avizată de Comisia de Estetica urbana.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa 03a Plan Reglementări Urbanistice-Zonificare, se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr.     din     2024  
(Hotărârea a fost adoptată cu   voturi)

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
aferent Plan Urbanistic Zonal pentru corectare limita U.T.R.  
Cluj-Napoca, Str. Fabricii, nr.90-92-94

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniile de aplicare

**II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

U.T.R. RrMI\* – zona mixtă cu regim de construire închis

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabilește regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse în aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare și amenajare în scopul construirii ulterioare de locuințe semicolective și individuale, în corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legală a elaborării

R.L.U. se elaborează în baza C.U. nr. 1916/24.08.2023 și avizul de oportunitate nr.36 / 12.02.2024 emise de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca și în baza ridicării topografice și a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplică pe întreg terenul supus reglementării urbanistice, parcelării și construirii, înscris în CF cu nr. cad. 341036

având suprafață totală de 1767mp.

Limite :

- delimitată în partea de nord de limite cadastrale de pe frontul sudic al străzii Luncii,

- în partea de sud de limite cadastrale de pe frontul nordic al străzii Câmpina. Zona de studiat este cuprinsă între stradă Luncii și stradă Câmpina.

În prezent pe terenul care urmează să fie reglementat se află construcții conform extrasului de c.f. anexat.

Terenul supus reglementării aparține:

S.C. BEA & MAGDA S.R.L.

RLU se aplică tuturor suprafețelor de teren evidențiate pe planșele care fac parte din acest PUZ.

Denumirea UTR-ului a fost preluată din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014:

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

## PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

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

### CARACTERUL PROPUȘ

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 cornișă situată la o înălțime de 18.5 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

### CONDIȚIONARI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se creează un ansamblu;
- - configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului.

### SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICTII

- Nu este cazul

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

- Nu este cazul

## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afară spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități/servicii de tip industrial sau evasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament; Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2; Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

parcelea este construibilă , deoarece are front la stradă cu o lungime mai mare decât 15m, adâncime mai mare decât frontul la stradă și o suprafață de 1767mp.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament, în front continuu, închis. Alinierea clădirilor e obligatorie.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Ținând cont de faptul că pe parcelele vecine nu există calcane cu o adâncime mai mare de 18 m, clădirea propusă va fi de tipologie " T" se va dezvoltă între limite până la a o adâncime maximă de 12.2m , la adâncime mai mare va exista un tronson poziționat central.

-pe limita laterala nordica va exista calcan pe o adâncime de 12.2m de la aliniament  
-pe limita laterala sudica vom avea calcan pe o adâncime de 12.2m de la aliniament.

Clădirea propusă se va retrage la ultimul etaj fața de limita laterală sudică - parcele Fabricii nr.88 cu minim 3 m

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Parcelea va dispune de un singur acces carosabil din strada Fabricii , cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile. Accesele pietonale se vor realiza din str. Fabricii.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 Regulament local de urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**



Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18.0 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 admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

**Subsol** (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseală situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latura a clădirii.

## II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3.5 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția că acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturete, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 Regulament local de urbanism HCL 579/06.07.2018

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR ÎȚI DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare

parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul reconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul reconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

### 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 50%

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

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 2.6 ADC/mp

coordonator R.U.R.

arh. Munteanu Daniela



Întocmit

arh. Katona Julia



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 6 PAGINI

ARHITECT ȘEF  
DANIEL PÔP





**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană - str. Fabricii nr. 90-92-94**

Prin cererea nr. 337273/433/13.03.2024, S.C. BEA & MAGDA S.R.L. și Constantin Liviu-Aurelian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., teren în suprafață de 1.767 mp, cu nr. cad. 341036, aflat în proprietate privată, se află situat pe frontul estic al străzii Fabricii 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 studiu este cuprinsă între strada Luncii și strada Câmpina.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în U.T.R. RzMI și parțial în U.T.R. Lip.

Prin P.U.Z. se reglementează terenul în suprafață de 1.767 mp, în sensul restructurării. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 36 din 12.02.2024, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**

Emil Boc

Digitally signed  
by Emil Boc  
Date: 2024.11.26  
10:33:15 +02'00'

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 872127/1/25.11.2024, conex cu nr. 742010/1/07.10.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 337273/433/2024, S.C. BEA & MAGDA S.R.L. și Constantin Liviu-Aurelian solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94.

Documentația a fost întocmită de S.C. PLAN TRADE S.R.L., pe teren în suprafață de 1.767 mp, cu nr. cad. 341036, aflat în proprietate privată, se află situat pe frontul estic al străzii Fabricii la nr. 90-92-94, delimitată în partea de nord de limite cadastrale de pe frontul sudic al străzii Lunceii, iar în partea de sud de limite cadastrale de pe frontul nordic al străzii Cămpina. Zona de studiu este cuprinsă între strada Lunceii și strada Cămpina.

Accesul la amplasament se realizează din strada Fabricii, stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1277. Terenul situat între parcela cu nr. cad. 341036 (care face obiectul P.U.Z.) și imobilul cu nr. cad. 340673, se identifică ca parte din nr. topo. 6806, 6695/2, 6754/2, 6797/2/2, 6811/1, 6812/1, 6809/2/1, 6813/1 și 6815/1 înscris în C.F. nr. 325568, (cu categoria de folosință „drum”), imobil aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, conform adresei nr. 410792/45/455 din 22.04.2024 emisă de Biroul evidență străzi (D.P.M.E.P.). Potrivit hărților topografice (1970), suprafața de teren mai sus menționată este parte din strada Fabricii.

Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în U.T.R. RrM1 și parțial în U.T.R. Lip.

În ceea ce privește reglementările specifice instituite prin PUZ, raportat la reglementările de ordin general ale Regulamentului PUG, acestea vizează următoarele aspecte:

- prin RLU PUZ se reglementează specific amplasarea față de limita laterală nordică, respectiv pe limita de proprietate pe o adâncime până la maxim de 12.20 m de la aliniament. Conform RLU PUG adâncimea de la aliniament este de max. 18 m;

- prin RLU PUZ se reglementează specific amplasarea față de limita laterală sudică, respectiv pe limita de proprietate pe o adâncime până la maxim de 12.20 m de la aliniament. Va fi retras ultimul etaj cu min. 3 m față de limita sudică. Conform RLU PUG adâncimea de la aliniament este de max. 18 m.

Prin P.U.Z. se reglementează terenul în suprafață de 1.767 mp, în sensul restructurării urbane. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 36 din 12.02.2024, în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1.767 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte, după cum urmează:

#### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- *UTR RrM1\** - 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:* 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.

În conformitate cu prevederile *Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 287400/446/2023* al Serviciului Siguranța Circulației cu următoarele condiții:

- amenajarea accesului auto, respectiv reconfigurarea accesului pietonal anterior recepției lucrărilor;
- intrarea-ieșirea în-din incintă se va realiza numai prin viraje de dreapta.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 72 din 27.02.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z., au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției. Documentația P.U.Z. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin.2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1916 din 24.08.2023, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația ( cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 7.10.2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94, a fost supus consultării publice din 7.10.2024, până în 22.10.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef, Daniel Pop

Șef serviciu, Andreia Mureșan

Consilier juridic, Luiza Morărescu

Red. lex. Consilier, Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

25.11.2024

Aprobat  
Primar  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.C. BEA & MAGDA S.R.L. cu sediul în jud. Cluj, sat Pălața, 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 parcelar 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<sup>^</sup> 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%;

-loate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea 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 Coșofan  
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 .....





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBALE  
Calea Meșilor nr. 1, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596330  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.virtuciuclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BEA & MAGDA S.R.L. cu sediul în sat Pălătea, comuna Pălătea, 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. 32 din 21.02.2024

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. RrMI și parțial în U.T.R. Lip.

- 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 cornișă 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 URBANE

Calcea Măgilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030

[www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://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 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 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 cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

- **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse 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 condiționari*: 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 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*: 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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 alina 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 înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădini (filigori / 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<sup>+</sup> - 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 funcțiunii 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 în-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.vmclujnapoca.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 Muregan

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

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direcției prin poștă la data de \_\_\_\_\_

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. BEA & MAGDA S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 951985/2023, 57554/26.01.2024

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 1916/24.08.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 36/12.02.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 72/27.02.2024**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

I. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 951985/2023, 57554/26.01.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.12.2020

În data de 08.12.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 18.12.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 22.11.2023

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.12.2023 - ora 14:30

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Tasnadi Clara și Tasnadi Aurel -
- Tolan Teodor -
- Todea Maria și Todea Nicolae Ioan -
- Vassy Sarlota -
- Tothazan Timotei și Tothazan Oana Maria -
- Șandor Mariana -
- Asociația de Proprietari -
- Kelemen Mihaly -
- Asociația de Proprietari -

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 18.12.2023 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Katona Julia.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 1003190/20.12.2023, Todea Maria și Todea Nicolae Ioan cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

CLĂDIRILE CARE SE CONSTRUIESC SĂ NU  
FIÉ MAI ÎNALTE DE 14-15m, SĂ NU AIBĂ  
GEAMURI SPRE PROPRIETATEA NOASTRĂ ȘI  
SĂ SE RESPECTE LEGEA - DISTANȚA  
ÎNTRÉ PROPRIETĂȚI.

Cu mulțumiri,

Data: 20. XII. 2023

Semnătură:

*Todea Maria*

Prin adresa cu nr. 1005106/21.12.2023, d-na. Șandor Mariana cu domiciliul în Gilău, str. comunică următoarele obiecțiuni :

Am acordat de acord cu regimul de înălțime propus de dezvoltatorul  
imobiliar SC BSCB IMPIE SRL și accept deo regim de înălțime  
P+3 (peste nivele) maxim 15m. Am scris alte obiecțiuni

Cu mulțumiri,

Data: 18.12.2023

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 1005119/21.12.2023, d-na. Vassy Sarlota cu domiciliul în  
comunică următoarele obiecțiuni :

Dragă m să se finalizeze de la început proiectul studiului  
de insușire, și regimul de înălțime al imobilului  
să nu fie mai mare de P+2.

Cu mulțumiri,

Data: 20.12.2023

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 1005137/21.12.2023, dl. Tothăzan Timotei cu domiciliul în  
comunică următoarele obiecțiuni :

Am acordat de acord cu regimul de înălțime propus  
de dezvoltatorul SC BSCB IMPIE SRL și accept deo regim  
de înălțime P+3 (4 nivele) maxim 15m.

Am scris alte obiecțiuni. Situația de înălțime 15m

Cu mulțumiri,

Data: 20.12.2023

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 1006027/21.12.2023, Tășnadi Andrei și Tășnadi Clara cu domiciliul în str.  
comunică următoarele obiecțiuni :

1. Unul dintre peretii construcției propuse (zidul de calcan) este exact la limita noastră de proprietate, pe APROAPE întreaga porțiune, exceptând linia porții de acces. Clădirea noastră de locuit are geamurile de la parter orientate spre sud, adică exact spre calcanul construcției propuse, primind lumina soarelui dinspre sud.

Ordinul ministrului sãnatãtii nr 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienã si sãnatate publicã privind mediul de viaã al populaãiei, la Articolul 3 din Norme, contine urmãtoarele prevederi:

**Articolul 3:** "(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o duratã de minimum 1 ½ ore la solstiãiul de iarnã, a tuturor incaperilor de locuit din clãdire si din locuintele invecinate

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentioza cã distanãa dintre clãdirile invecinate este mai micã sau cel puțin egalã cu înãlãimea clãdirii celei mai înãlãte, se va întocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin (1)

(3) In cazul invecinãrii cu clãdiri cu faãade fãra ferestre, respectiv calcan, prevederile alin (1) se aplica doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului de insorire a incaperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament"

Dat fiind cã noi ne aflãm in situaãia descrisã la alineatele (2) si (3) citate mai sus, observaãia noastrã se referã la respectarea legislaãiei privind dreptul de insorire a incaperilor de locuit. In documentaãia la care am avut acces la linkul menãionat in adresa, nu figureazã vreun studiu de insorire, cã parte integrantã a proiectului. In cazul in care este întocmit un astfel de studiu, trebuie sa se ținã cont de rezultatele acestuia, (adica sa se verifice dacã proiectul propus respectã sau nu legislaãia in vigoare), iar dacã nu este întocmit, atunci sa fie solicitatã întocmirea studiului, pentru a se asigura cã proiectul propus respectã legislaãia cu privire la dreptul de insorire a incaperilor de locuit.

2. Al doilea aspect ținã de LUNGIMEA calcanului in proiectul propus si zona construibilã din Plansa U03

In plansã U04, "Mobilare Urbanisticã posibilã in etapã viãtoare" partea cu hasura albastrã reprezentatã pe proprietatea noastrã, pare cã nu respectã regulamentul de urbanism RrM1( respectiv Certificatul de Urbanism: "Lungimea calcanului va fi maxim 65% din adãncimea

parcelei". Calcanul construcãiei propuse de SC BEA&MAGDA are lungimea de 11,95 ML si este acoperit aproape integral de clãdirea noastrã "viãtoare", conform Plansãi U04.

Dacã ar trebui sã respectãm regulamentul de urbanism intr-o posibilã etapã ulterioarã (presupunãnd cã se concretizeazã propunerea prezentatã), acest lucru nu va fi posibil, rãmãnãnd o porãiune de 4.5 ml de calcan vizibil. Astfel, in opinia noastrã, pentru cã peretele calcan al construcãiei propuse de BEA&MAGDA sa poatã fi acoperit 100% de o eventualã viãtoare construcãie (Conform principiilor Regulamentului de Urbanism "un calcan va fi acoperit de alt calcan") care s-ar putea realiza pe proprietatea noastrã, ar trebui cã in documentaãia aprobatã pentru prezentul proiect, sa fie inseratã o menãiune potrivit careia acest lucru sa fie posibil (de ex sa se specifice: "inclusiv in H.C.L.", pe plansã U03), sau, sa se limitezã lungimea calcanului propus de cãtre BEA&MAGDA la 7,45 ml, inclusiv zona construibilã (pe plansã U03 si in H.C.L.).

De asemenea, este o discordanã intre reprezentãrile de pe diversele plansãe – ceea ce apare pe plansã U04 (dimensiunea calcanului de la nr 96-96A), difera de reprezentãrea de pe plansã U07 (Ilustrare urbanisticã).

De asemenea nu apare nicaieri in documentaãie distanãa actualã dintre noul calcan si imobilul de la nr 96A.

3. Dorim sa menãionãm faptul cã acest proiect afecteazã intregã imagine vizualã a proprietããii noastre. Practic, toatã curtea va fi lipsitã de soare! Nu e greu sa ne imaginãm ce sentiment ai cãnd la aproximativ 6.5 ml distanãa de faãada locuintei, ai un zid înãlãt de 21.5 m!!!

Ca atare, solicitãm, cu respect, a se analiza aspectele prezentate, si a se ținã cont de aceste observaãii înainte de aprobarea proiectului.

Cu mulãmãni,

Data, 21.12.2023

Semnãtura:

Ardent Tesesãdi

(Sãra Tãnușii)

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la obiecțiunile vecinilor :

- nr. 1003190/20.12.2023 – Todea Maria și Todea Nicolae Ioan

- nr. 1005106/21.12.2023 – d-na. Șandor Mariana

- nr. 1005119/21.12.2023 – d-na. Vassy Sarlota

- nr. 1005137/21.12.2023 – dl. Tothazan Timotei

- nr. 1006027/21.12.2023 – Tășnadi Andrei și Tășnadi Clara

proiectantul lucrării – S.C. PLAN TRADE S.R.L. precizează următoarele :

A)răspuns la adresa nr.1003190/20.12.2023,trimisa de catre TODEA MARIA si TODEA NICOLAE IOAN;

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.De asemenea frontul construit este in regim continuu.

B)răspuns la adresa nr.1005106/21.12.2023,trimisa de catre SANDOR MARIANA;

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.

C)răspuns la adresa nr.1005119/21.12.2023,trimisa de catre VASSY SAROLTA;

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.

D)răspuns la adresa nr.1005137/21.12.2023,trimisa de catre TOTHAZAN TIMOTEI;

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.

D)răspuns la adresa nr.1006027/21.12.2023,trimisa de catre TASNADI ANDREI si TASNADI CLARA;

1.Regimul de inaltime propus este cel din Regulamentul de Urbanism aferent PUG aprobat.

Avand in vedere ca si parcela domnului TASNADI ANDREI este inclusa in UTR=RrM1,nu se pune problema insoririi,peu ca frontul construit va fi continuu.Orice reducere a inaltimii constructiei propusa pe parcela de la numarul 90-92-94(pentru asigurarea insoririi)ar duce implicit la reducerea viitoarei constructii de pe parcela domnului TASNADI ANDREI.

In prezent reprezentantul societatii BEA&MAGDA SRL poarta discutii de conciliere in acest sens cu familia TASNADI.

Cluj-Napoca

Proiectant

30.01.2024

arh.Katona Julia  
ing.Chichisan Simion





2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 1012981/433/28.12.2023, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 63608/30.01.2024 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 68948/433/01.02.2024, 68956/433/01.02.2024, 68967/433/01.02.2024, 68977/433/01.02.2024 și 69067/433/01.02.2024

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 872523/101/25.11.2024

NOTĂ INTERNĂ

Către

Direcția Generală Urbanism

Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii nr. 90-92-94* s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 7 - 22 octombrie 2024

Nu s-a înregistrat nici o solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 7 octombrie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Compartiment Mass-media