



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calca Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; int. 4310  
strategiieurbane@primariaclužnapoca.ro

Aprobat  
Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **KORO LANDO REAL ESTATE S.R.L.** prin reprezentant Gavril-Marius Zaharia cu domiciliul în județul loc. str. nr. înregistrată sub nr. 307505/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 20.03.2024 se emite:

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 94 din 22.03.2024

pentru elaborarea

**P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Armătura), str. Gării – str. Brândușelor**  
generat de imobilele cu nr. cad. 260736, 267494, 267504, 267507, 267509, 267518, 267520, 267521, 267522, 267528, 267531, 267535, 267537, 267543, 267546 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR S\_Rim, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice – zonificare aferente PUG, delimitat de str. Gării în partea de sud, parcelele de pe frontul vestic al străzii Brândușelor în partea de est, culoarul Nadășului în partea de nord și teritoriul reglementat prin PUZ aprobat prin H.C.L nr.632/2020 în partea de vest (fosta platformă industrială Libertatea). Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți

- **existent:** conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este cuprins preponderent în U.T.R S\_Rim – restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, parțial în U.T.R Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și o suprafață neglijabilă în U.T.R RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis;

- **propus:**

- \* **zonă mixtă** (UTR Rim\_Armătura); restructurarea platformei industriale Armătura, în vederea dezvoltării unui ansamblu cu funcțiuni mixte (locuire colectivă, funcțiuni terțiare, funcțiuni educaționale pentru învățământul preșcolar etc.) cu regim de construire deschis;
- \* **zonă verde de protecție a apelor cu rol de culoar ecologic** (UTR Ve)
- \* **zonă mixtă cu regim de construire închis** (UTR RrM1)

Potrivit Planului de mobilitate urbană durabilă Cluj-Napoca 2021-2030, aprobat prin H.C.L nr. 2/2022, pâraul Nadăș poate reprezenta o axă structurantă și un coridor de mobilitate activă (pentru deplasările nemotorizate) pentru întreaga zonă industrială din nordul Clujului. Astfel, în vederea integrării pâraului Nadăș ca parte componentă a sistemului ecologic și dezvoltării unui coridor verde-albastru bine consolidat de-a lungul pâraului, construcțiile din zona mixtă (UTR Rim\_Armătura) vor păstra o distanță de minim 30m față de limita albiei minore a pâraului. Excepție față de această retragere vor face ediculele (componente ale amenajării peisagere), pavilioanele temporare (fixe sau mobile) și alte tipuri de construcții admise în zone verzi.

Suprafața de teren din zona mixtă (UTR Rim\_Armătura) adiacentă zonei verzi de protecție a apelor ( UTR Ve) va fi amenajată ca spațiu verde cu acces public ( plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă etc.)

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

**UTR Rim\_Armătura – zonă mixtă cu regim de construire deschis**

P.O.T max = 60% , C.U.T max = 2,8 ( la nivel de ansamblu );

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

În vederea implementării investiției se admite parcelarea terenului, cu condiția ca indicatorii urbanistici,

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

În vederea implementării investiției se admite parcelarea terenului, cu condiția ca indicatorii urbanistici, calculați la nivelul ansamblului (UTR-ului), să se încadreze în P.O.T max 60%, C.U.T max 2,8.

Indicatori urbanistici la nivel de parcelă: variabili (P.O.T între 0 și 60%, CUT între 0 și 3,8)

În situația în care parcela de pe str. Brândușelor nr. 14-14A-14B ( C.F. nr. 258527) din vecinătatea pârâului Nadăș, încadrată conform P.U.G. preponderent în UTR RrM1 și parțial în UTR Rim, este inclusă în U.T.R. Rim Armătura și reglementate în sensul desființării fondului construit existent și amenajarea unui acces pietonal și velo din strada Brândușelor la spațiul verde adiacent culoarului Nadășului, se admite majorarea CUT cu 10% pentru zona mixtă (U.T.R. Rim Armătura), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, Art.32, alin (7), respectiv CUT maxim = 3 ADC/mp.

#### **UTR Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

P.O.T max = 1% , C.U.T max = 0,01;

#### **UTR RrM1 –zonă mixtă cu regim de construire închis**

P.O.T max = 50% , C.U.T max = 2,6;

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

- dotări conexe locuirii (creșă/grădiniță), spații verzi cu acces public nelimitat;
- amplasamentul este accesibil din strada Gării și strada Brândușelor;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse în subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară 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 inițiatorului P.U.Z.

#### **5. Capacitățile de transport admise**

Se vor aplica profilele transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice. Se va studia posibilitatea lărgirii străzii Oașului Fundătură, pe tronsonul dintre platforma Armătura și fosta platformă industrială Libertatea.

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

- conform Certificatului de urbanism nr. 3109 din 8.12.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei: conformări spațial-volumetrice, analiza funcțională sectorială, analiza condițiilor geotehnice și hidrogeologice, reambulare topografică;
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;
- plan director (masterplan) pentru arealul delimitat de str. Fabricii de chibrituri, culoarul Nadășului, str. Oașului și str. Gării;
- contract de restructurare între Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform prevederilor R.L.U. P.U.G. aferent U.T.R. Rim;

#### **7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:**

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

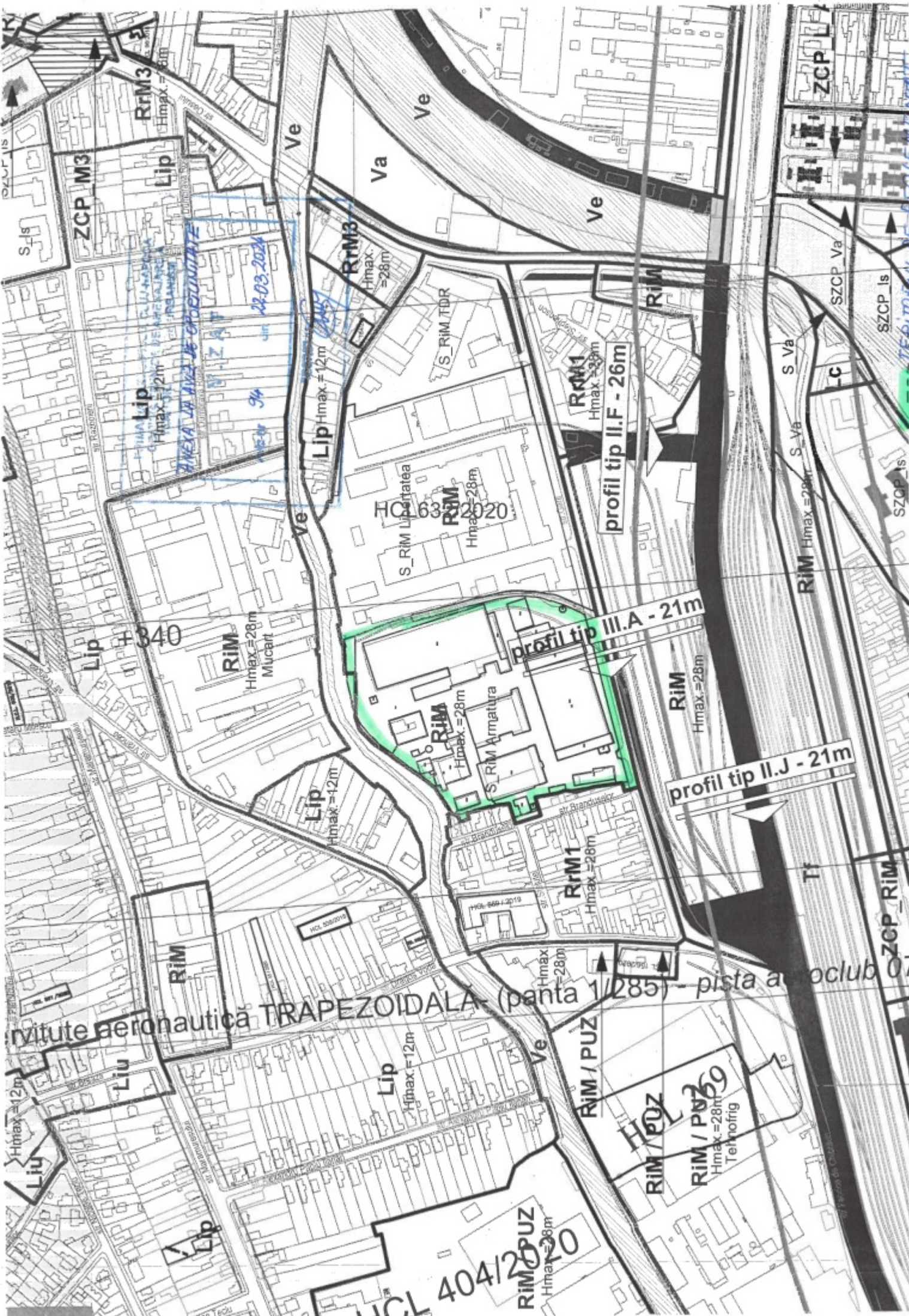
*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3109 din 8.12.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ordinului nr. 233/2016.*

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Jex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 2567712 din 25.03.2024  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.03.2024



12.03.2024  
 VE  
 VE 3/4  
 VE 1/2

Lip hmax = 12m  
 RrM3 hmax = 28m

HO Citateia  
 Hmax = 28m  
 S\_RIM TDR

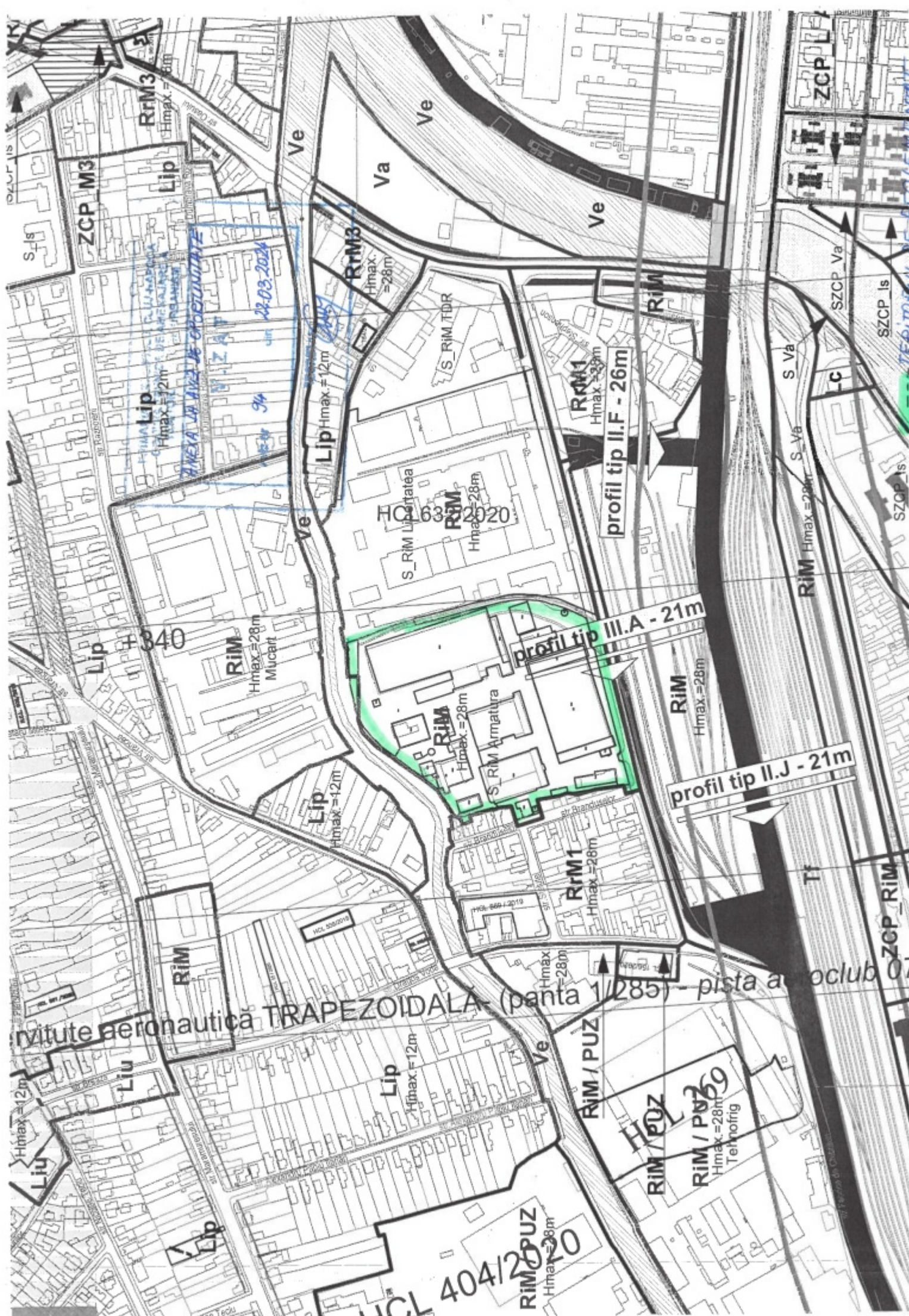
RrM1 hmax = 28m  
 profil tip II.F - 26m

profil tip III.A - 21m

profil tip II.J - 21m

Terminale aeronautică TRAPEZOIDALĂ (panta 1/285) - pista aeroclub

TERITORIUL DE REGULAMENTAT



Lip ± 340  
 Rim hmax = 28m  
 Mucart

Lip hmax = 12m

Rim hmax = 28m  
 S\_RIM Armatura

RrM1 hmax = 28m

Rim hmax = 28m

ZCP\_RIM

Tf

Rim hmax = 28m

S Va

S Va

S Va

SZCP Va

SZCP Is

ZCP\_L

Hmax = 12m

Liu

Rim

Liu

Lip

Lip

Lip

Lip

Lip

RrM3

ZCP M3

S\_19

RIM / PUZ  
 Hmax = 28m

RIM / PUZ

RIM / PUZ  
 Hmax = 28m  
 Telnofig

RIM / PUZ  
 Hmax = 28m

Rim hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

Hmax = 28m

404/2PUZ