

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, strada
Fabricii de Zahăr–strada Câmpul Pâinii

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, strada Fabricii de Zahăr–strada Câmpul Pâinii – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 580161/1/11.07.2024, conex cu nr. 458085/1/9.05.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 580377/433/11.07.2024, conex cu nr. 458174/433/9.05.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, strada Fabricii de Zahăr–strada Câmpul Pâinii, beneficiari: NORD CONFOREST S.A., REGGIA CAPITAL&REAL ESTATE S.R.L. și S.C. OSTINA-PROD S.R.L., pentru un teren în suprafață de ~2,4 ha., aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 125 din 10.08.2023, Avizul Arhitectului-șef nr. 131 din 11.08.2023 și Avizul nr. 137 din 9.05.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, strada Fabricii de Zahăr–strada Câmpul Pâinii, beneficiari: NORD CONFOREST S.A., REGGIA CAPITAL&REAL ESTATE S.R.L. și S.C. OSTINA-PROD S.R.L., pentru un teren în suprafață de ~2,4 ha., aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 253171, nr. cad. 280639, nr. cad. 353633, nr. cad. 353632, nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021.

Planul Urbanistic Zonal propune restructurarea unui teren în suprafață de ~2,4 ha., în vederea dezvoltării unei structuri funcționale mixte (locuire, comerț, servicii, supermarket, birouri, cult, învățământ etc.), ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 253171, nr. cad. 280639, nr. cad. 353633, nr. cad. 353632, nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021. Zona de studiat (~ 3,2 ha.) cuprinde teritoriul de reglementat (~2,4 ha.) și vecinătățile adiacente.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

– etapa 1 – cuprinde imobilul cu nr. cad. 253171;

– etapa 2 – cuprinde imobilele cu nr. cad. 280639, nr. cad. 353633 (provenit din imobilul nr. cad. 257864), nr. cad. 353632 (provenit din imobilul nr. cad. 257864), nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021.

Prin P.U.Z., se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. 1 – Zonă de servicii, supermarket, birouri, spații învățământ, lăcaș de cult, locuire colectivă

(Etapa 1 – parcela 1, 2 și 4, destinate construirii și parcela 3, cu destinația de „drum”, Etapa 2 – teritoriul ce va fi reglementat specific, prin P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament)

– funcțiunea predominantă: zonă dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului; zonă de servicii, supermarket (supermagazin), birouri, spații de învățământ, lăcaș de cult, locuire colectivă;

– regimul de construire: deschis;

– principiu de dezvoltare al terenului: pe bază de structură parcelară și Regulament local de urbanism;

– *înălțimea maximă admisă*: regim maxim de înălțime propus: (1-2S)+P+8E, H.max. = 32 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 2;

– *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în retragere față de aliniament, în front deschis, respectiv: min. 1 m față de strada Câmpul Pâinii (regularizată), min. 2,75 m față de prelungirea străzii Ghiocelor (propusă, prin P.U.Z., la profil de 16 m), min. 1 m față de strada Fabricii de Zahăr (regularizată la ampriză de 21 m);

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

- minim 6 m pentru parcela (1) și parcela (4);
- cf. P.U.D. pentru parcela (2);
- cf. P.U.D. sau P.U.Z., după caz – pentru teritoriul cuprins în etapa 2;

– *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul auto la amplasament este realizat din strada Câmpul Pâinii și strada Ghiocelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelelor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G., respectiv:

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp;
- 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp.

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii).

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).

Pe străzile de acces local vor fi organizate, suplimentar, parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

Partea carosabilă a circulației nou propuse prin P.U.Z. (prelungirea străzii Ghiocelor) va fi realizată la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (1) și (4), iar până la recepția lucrărilor, vor fi realizate trotuarele, benzile velo, locurile de staționare auto/bandă verde, precum și amenajarea intersecției cu strada Câmpul Pâinii, în baza unui proiect de specialitate. Infrastructura edilitară aferentă circulației propuse va fi realizată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (1) și (4).

Recepția imobilelor de pe parcelele (1) și (4) va fi realizată ulterior emiterii autorizației de construire pe parcela (2).

Teritoriul aferent etapei 2 de dezvoltare, ce cuprinde imobilele înscrise în C.F. 280639, C.F. 353633, C.F. 353632, C.F. 271326 și C.F. 297021, va fi reglementat specific, prin P.U.D. sau P.U.Z., după caz, cu respectarea Regulamentului aferent U.T.R. 1.

Suprafețele de teren necesare regularizării str. Fabricii de Zahăr pe tronsonul adiacent P.U.Z. (ce nu fac obiectul reglementării din etapa 1) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F., cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele reglementate în etapa 2.

La faza D.T.A.C., va fi solicitat Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română (cf.

art. 10 din R.L.U. P.U.G.), pentru înălțimi mai mari de 28 m.

Spațiul verde pe sol natural va conține vegetație joasă, medie și înaltă, precum și mobilier urban. Vor fi plantați minim 50 de arbori, cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet. Vor fi amenajate două locuri de joacă pentru copii.

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

Planșa „PUZ 03 REGLEMENTARI URBANISTICE” se constituie în Anexa 1 și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. 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 Boșca



1. INVENZIONI DE COORDINATE
STEREO
2. INVENZIONI DE COORDINATE
STEREO

[illegible]

U711: - corso del servizio, superamento, licenza, quadri (concorso),
 perizia, licenze, abilitazioni
 C31 corso: 2

3. SUPERFICIE SERVIZI INFORMATICA
 Superficie lavori: totale = 21.500 mq
 • Milano = 10.000 mq
 • Roma = 11.500 mq
 C32 corso: 2
 C33 corso: 2
 C34 corso: 2

4. SERVIZI INFORMATICA
 C35 corso: 2
 C36 corso: 2
 C37 corso: 2
 C38 corso: 2
 C39 corso: 2
 C40 corso: 2
 C41 corso: 2
 C42 corso: 2
 C43 corso: 2
 C44 corso: 2
 C45 corso: 2
 C46 corso: 2
 C47 corso: 2
 C48 corso: 2
 C49 corso: 2
 C50 corso: 2
 C51 corso: 2
 C52 corso: 2
 C53 corso: 2
 C54 corso: 2
 C55 corso: 2
 C56 corso: 2
 C57 corso: 2
 C58 corso: 2
 C59 corso: 2
 C60 corso: 2
 C61 corso: 2
 C62 corso: 2
 C63 corso: 2
 C64 corso: 2
 C65 corso: 2
 C66 corso: 2
 C67 corso: 2
 C68 corso: 2
 C69 corso: 2
 C70 corso: 2
 C71 corso: 2
 C72 corso: 2
 C73 corso: 2
 C74 corso: 2
 C75 corso: 2
 C76 corso: 2
 C77 corso: 2
 C78 corso: 2
 C79 corso: 2
 C80 corso: 2
 C81 corso: 2
 C82 corso: 2
 C83 corso: 2
 C84 corso: 2
 C85 corso: 2
 C86 corso: 2
 C87 corso: 2
 C88 corso: 2
 C89 corso: 2
 C90 corso: 2
 C91 corso: 2
 C92 corso: 2
 C93 corso: 2
 C94 corso: 2
 C95 corso: 2
 C96 corso: 2
 C97 corso: 2
 C98 corso: 2
 C99 corso: 2
 C100 corso: 2

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Atelier RVD

[illegible][illegible]

UTR 1 - zona de servicii, supermarket, birouri, spatii învățământ, lacas de cult, locuire colectivă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Caracterul propus

Zonă dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Zona de servicii, supermarket (supermagazin), birouri, spații învățământ, lacas de cult, locuire colectivă.

Zona de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros.

Conditionari primare

Pentru etapa 2 în cazul aplicării restructurării, în vederea definirii parcelarului se va întocmi un PUZ.

Până la aplicarea restructurării conform prezentului PUZ-Etapa2, pentru imobilele existente cu funcțiuni industriale, producție, logistică, birouri, depozite și mică producție care își continuă activitatea și își păstrează destinația actuală, se permite edificarea de construcții noi/extinderi ale construcției existente care se vor conforma în baza RLU UTR Em aferent PUG Cluj-Napoca.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

- servicii
- supermarket (supermagazin)
- birouri
- spații de învățământ
- lacas de cult
- locuire colectivă

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara 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)

- b. accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Până la aplicarea restructurării conform prezentului PUZ-Etapa2, pentru imobilele existente cu funcțiuni industriale, producție, logistica, birouri, depozite și mica producție care își continuă activitatea și își păstrează destinația actuală, se permite edificarea de construcții noi/extinderi ale construcției existente care se vor conforma în baza RLU UTR Em aferent PUG Cluj-Napoca.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

► Etapa 1:

- terenul aferent UTR 1 este divizat pe două zone construibile cu front la strada și formă neregulată, și o parcelă pentru extindere drum - str. Ghiocelor:
- Parcela 01 - teren construcții = 5 799,3 mp
- Parcela 02 - teren construcții (biserica) = 1 000 mp
- Parcela 03 - teren drum = 814 mp
- Parcela 04 - teren construcții = 2301,7 mp

► Etapa 2:

- conform PUD sau PUZ, după caz

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front deschis, după cum urmează:

- minim 1 m față de strada Campul Păinii (regularizată)
- minim 2,75 m față de prelungirea străzii Ghiocelor (propusă prin PUZ la proil de 16 m)
- minim 1 m față de strada Fabricii de Zahăr (regularizată la ampriza de 21 m)

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

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelor, în front deschis, după cum urmează:

► Etapa 1:

- minim 6 m față de limitele laterale și posterioare pentru parcela (1) și (4)
- conform PUD pentru parcela (2)

► Etapa 2:

- conform PUD sau PUZ, după caz

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- (a) minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre

acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propune realizarea prelungirii strazii Ghiocilor (cu profil de 16 m) și amenajarea intersecției cu Campul Păinii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Accesele Auto sunt realizate din str. Campul Păinii și str. Ghiocilor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesar de parcaje

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii)

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maximum de înălțime propus: (1-2S)+P+8

Înălțime maximă propusă: 32 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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 pastişe 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 4,00 m de la cota

trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea 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 destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20%.

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 neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit 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.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT Maxim = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT Maxim = 2

Intocmit,

Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,

Arh. Ionel VITOC

Șef proiect

Arh. Rares DRAGAN



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 559/2024
ARE UN NUMĂR DE 4 PAGINI.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **NORD CONFOREST S.A.** prin Aschilian Dorin, cu sediul în jud. Cluj, comuna Gilău, Someșul Rece nr. 1177/H, înregistrată sub nr. 686885/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 434 ... din ... 11.06.2023

pentru **P.U.Z. de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii**
generat de imobilul cu nr. cad. 253171

Inițiatori: NORD CONFOREST S.A.

Proiectant: ATELIER RVD BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ionel Vitoc

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de ~3,2 ha., este delimitat de strada Câmpul Pâinii spre sud, strada Fabricii de Zahăr spre est, limită U.T.R. S_Em spre nord și limitele cadastrale spre vest.

I. Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

U.T.R. Em subzonă S_Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

– *funcțiune predominantă:* structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului en-gros;

– *regim de construire:* deschis;

– *înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Romană;

– *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 60%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic; C.U.T. maxim = 1,2. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

– *retragerea față de aliniament:* aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare/restructurare prevăd realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z./P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m;

– *retrageri față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

– *retrageri față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic

– *funcțiune predominantă*: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale);

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane, (parter + etaj + mansardă/nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă/nivel retras). Retragerea 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+I+M, (S) +P+I+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*:

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%;

Instituții de educație/învățământ-creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. maxim = 25%;

Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9;

Instituții de educație/învățământ-creșe, grădinițe, școli publice și private: C.U.T. maxim = 0,5;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$);

– *retragere 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 față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

– *retragere față de limitele laterale și posterioare*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita/limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru toate situațiile:

(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,



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

(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 înțeles 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:

Planul urbanistic zonal propune restructurarea unui teren în suprafață de ~2,4 ha. în vederea dezvoltării unei structuri funcționale mixte (*locuire, comerț, servicii, supermarket, birouri, cult, învățământ etc.*), ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 253171, nr. cad. 280639, nr. cad. 257864, nr. cad. 271326 și nr. cad. 297021. Zona de studiat (~ 3,2 ha.) cuprinde teritoriul de reglementat (~2,4 ha.) și vecinătățile adiacente.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

- etapa 1 – cuprinde imobilul cu nr. cad. 253171;
- etapa 2 – cuprinde imobilele cu nr. cad. 280639, nr. cad. 257864, nr. cad. 271326, nr. cad. 297021.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. 1 – Zonă de servicii, supermarket, birouri, spații învățământ, lacaș de cult, locuire colectivă

(Etapa 1 – parcela 1, 2 și 4 destinate construirii și parcela 3 cu destinația de „drum”, Etapa 2 – teritoriul ce se va reglementa specific prin P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament)

– *funcțiune predominantă*: zonă dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Zonă de servicii, supermarket (supermagazin), birouri, spații învățământ, lacaș de cult, locuire colectivă;

– *regim de construire*: deschis;

– *principiu de dezvoltare al terenului*: pe bază de structură parcelară și Regulament local de urbanism;

– *înălțimea maximă admisă*: regim maxim de înălțime propus: (1-2S)+P+8E, H.max. = 32 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 2;

– *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în retragere față de aliniament, în front deschis, respectiv: min. 1 m față de strada Câmpul Pâinii (regularizată), min. 2,75 m față de prelungirea străzii Ghiocilor (propusă prin P.U.Z. la profil de 16 m), min. 1 m față de strada Fabricii de Zahăr (regularizată la ampriză de 21 m);

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

- minim 6 m pentru parcela (1) și parcela (4);
- cf. P.U.D. pentru parcela (2);
- cf. P.U.D. sau P.U.Z., după caz – pentru teritoriul cuprins în etapa 2;

– *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul auto la amplasament este realizat din strada Câmpul Pâinii și strada Ghiocilor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelelor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G., respectiv:

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp;
- 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii;

Birouri:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

Pe străzile de acces local vor fi organizate suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

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

Partea carosabilă a circulației nou propuse prin P.U.Z. (prelungirea străzii Ghiocilor) va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (1) și (4), iar până la recepția lucrărilor, vor fi realizate trotuarele, benzile velo, locurile de staționare auto/bandă verde, precum și amenajarea intersecției cu strada Câmpul Pâinii, în baza unui proiect de specialitate. Infrastructura edilitară aferentă circulației propuse va fi realizată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (1) și (4).

Recepția imobilelor de pe parcelele (1) și (4) se va realiza ulterior emiterii autorizației de construire pe parcela (2).

Teritoriul aferent etapei 2 de dezvoltare, ce cuprinde imobilele înscrise în C.F. nr. 280639, C.F. nr. 257864, C.F. nr. 271326, C.F. nr. 297021 va fi reglementat specific prin P.U.D. sau P.U.Z., după caz, cu respectarea Regulamentului aferent U.T.R. 1.

La faza D.T.A.C. se va solicita Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română (conform art. 10 din R.L.U.).

Pentru documentația *P.U.Z. de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii* s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 87 din 20.05.2022 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 19.10.2021) valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3356 din 11.11.2021 (emis în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism 266 din 21.01.2020). În urma analizării cererii nr. 686885/433/2023 în ședința C.T.A.T.U. - subcomisia operativă din data de 2.8.2023 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 360 din 21.02.2023.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată. 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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. 360 din 21.02.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism 3356 din 11.11.2021.

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul Arhitectului Șef nr. 87 din 20.05.2022.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Muresan
Red. 3 ex. arh. Edith Heczei

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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

ARHITECT-ȘEF

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

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

AVIZ

Nr. 137 din 5.05.2024

pentru completare Aviz Arhitect Șef nr. 131 din 11.08.2023

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 131 din 11.08.2023 emis pentru **P.U.Z. de restructurare urbană strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii** în sensul:

Suprafețele de teren necesare regularizării str. Fabricii de Zahăr pe tronsonul adiacent P.U.Z. *(ce nu fac obiectul reglementării din etapa 1)* vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele reglementate în etapa 2.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NORD CONFÖREST S.A., cu sediul în județul Cluj, comuna Gilău, Someșul Rece nr. 1177/H, înregistrată sub nr. 686843/433/2023, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă din 2.08.2023, se emite prezentul:

Aviz de Oportunitate
Nr.125..... din10.08.2023.....

pentru elaborarea:

P.U.Z de restructurare urbană, strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii
generat de imobilul cu nr. cad. 253171, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat în suprafață de aproximativ 3.2 ha este delimitat de: str. Câmpul Pâinii spre sud, str. Fabricii de Zahăr spre est, limita U.T.R. S_Em spre nord și limite cadastrale spre vest.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat parțial în U.T.R. S_Em – subzona de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț „en gros” – unități industriale și parțial în U.T.R. Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic;

2.2 *propus*: zonă mixtă cu regim de construire deschis (funcțiuni administrative, funcțiuni terțiare, locuire, funcțiuni de cult etc.).

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

– zonă mixtă: P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 2 ADC/mp

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

- asigurarea legăturii între strada Ghiocilor și strada Câmpul Pâinii, la profil de 16 m;
- strămutarea bisericii de pe str. Câmpul Pâinii nr. 49 în cadrul ansamblului mixt;
- accesul auto la zona de dezvoltare se va realiza din strada Ghiocilor și strada Câmpul Pâinii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelei studiate;
- circulația nou propusă prin P.U.Z. ce deservește ansamblul propus, va fi realizată de către investitori la străt de uzură anterior investițiilor propuse pe parcele.

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. 360 din 21.02.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- studiu de trafic. Tema de proiectare și studiul de trafic vor fi supuse 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 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.

Documentația P.U.Z de restructurare urbană, strada Fabricii de Zahăr – strada Câmpul Pâinii a fost inițiată în baza Avizului de oportunitate nr. 144 din 16.09.2021 (valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 266 din 21.01.2020) și avizată prin Aviz Arhitect Șef nr. 87 din 20.05.2022 (valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3356 din 11.11.2021 – emis în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism 266 din 21.01.2020).

În urma ședinței C.T.A.T.U. - subcomisia operativă din 2.08.2023 se actualizează Avizul de oportunitate emis, în baza Certificatului de urbanism nr. 360 din 21.02.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 360 din 21.02.2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 266 din 21.01.2020 și nr. 3356 din 11.11.2021.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreia Mureșan

red.3ex., Arh. Edith Heczei
inspector, Biroul Strategii urbane

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

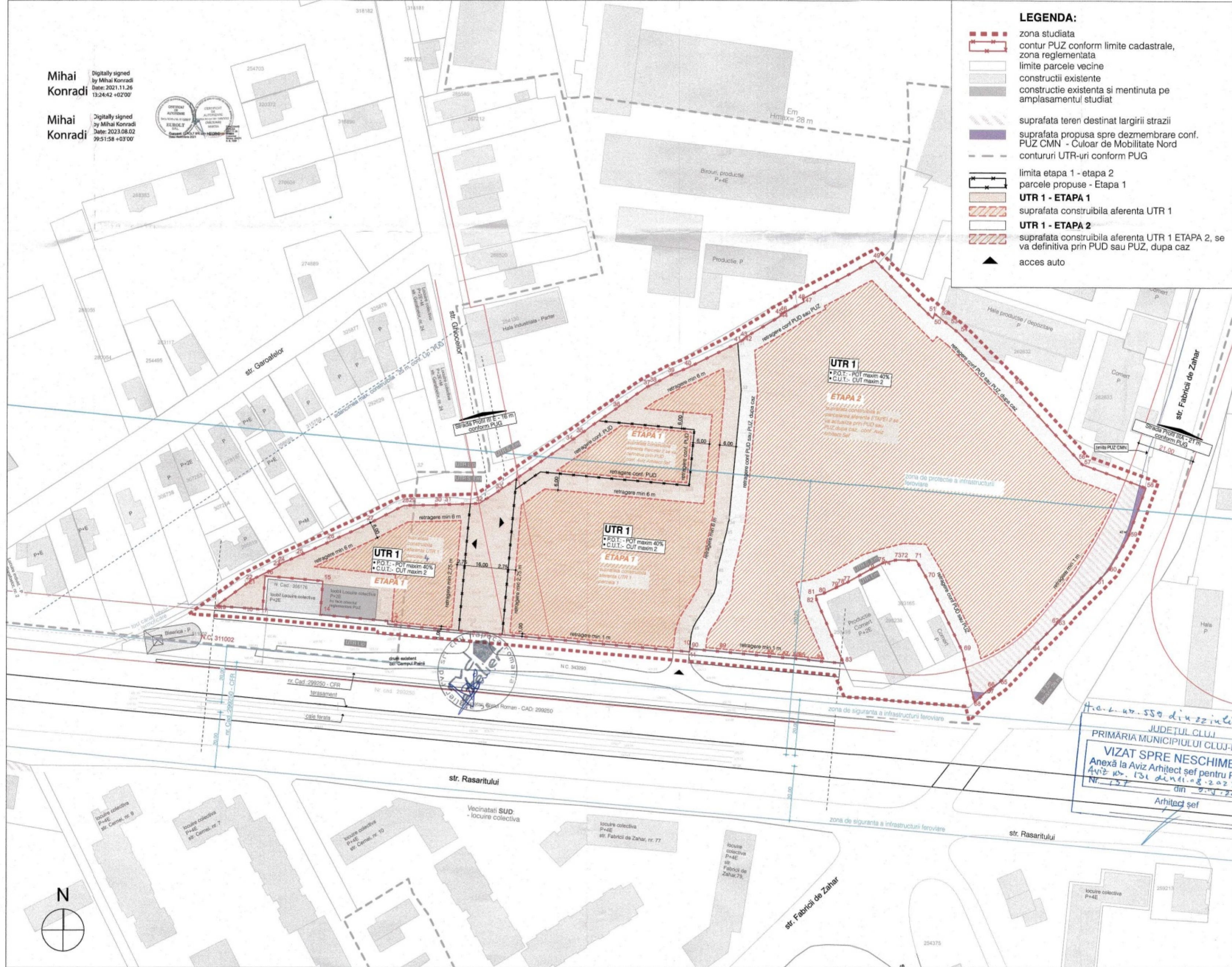
INVENTAR DE COORDONATE STEREO
ZONA REGLEMENTATA

INVENTAR DE COORDONATE ZONA DE STUDIU		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	588170.244	395079.492
2	588171.244	395079.492
3	588170.065	395079.444
4	588180.159	394968.347
5	588181.321	394968.444
6	588183.601	394943.592
7	588195.861	394944.570
8	588197.780	394923.385
9	588185.524	394922.484
10	588185.966	394917.047
11	588186.801	394907.216
12	588195.747	394917.782
13	588195.988	394917.788
14	588201.086	394927.889
15	588202.058	394928.637
16	588204.943	394935.350
17	588210.191	394947.033
18	588216.980	394961.508
19	588223.443	394974.226
20	588223.574	394976.727
21	588223.720	394986.210
22	588223.861	394989.841
23	588224.246	395001.970
24	588228.908	395009.163
25	588228.908	395009.163
26	588246.509	395035.195
27	588249.653	395039.035
28	588259.204	395052.807
29	588266.860	395063.670
30	588267.904	395065.948
31	588271.409	395072.516
32	588273.889	395078.690
33	588282.964	395096.939
34	588284.296	395099.306
35	588284.639	395099.102
36	588292.688	395112.624
37	588293.243	395112.417
38	588293.860	395113.567
39	588297.886	395121.246
40	588298.961	395120.720
41	588312.900	395147.161
42	588291.675	395169.553
43	588293.510	395169.110
44	588291.934	395171.089
45	588289.337	395174.349
46	588286.430	395178.000
47	588286.790	395197.540
48	588238.670	395223.370
49	588238.544	395223.714
50	588230.110	395246.880
51	588211.704	395240.211
52	588200.140	395233.282
53	588195.531	395228.782
54	588180.891	395214.070
55	588180.737	395214.324
56	588171.431	395205.078
57	588159.081	395193.105
58	588156.450	395189.459
59	588156.259	395188.852
60	588151.649	395183.957
61	588170.451	395179.421
62	588197.123	395166.300
63	588203.508	395162.561
64	588203.644	395157.466
65	588203.672	395155.028
66	588202.463	395150.181
67	588202.563	395150.145
68	588200.266	395145.867
69	588195.510	395137.118
70	588194.517	395134.931
71	588193.473	395132.726
72	588191.320	395128.067
73	588190.827	395125.067
74	588189.005	395126.042
75	588166.934	395135.038
76	588166.907	395125.502
77	588167.552	395119.184
78	588167.653	395117.868
79	588168.038	395112.848
80	588168.598	395107.293
81	588170.271	395089.421
82	588171.179	395079.667
83	588171.244	395079.492

INVENTAR DE COORDONATE STEREO
ETAPA 1

INVENTAR DE COORDONATE ZONA DE STUDIU		
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi latituri D(i,i+1)
1	588170.065 395079.444	111.555
2	588180.159 394968.347	1.168
3	588181.321 394968.444	24.956
4	588183.601 394943.592	12.299
5	588195.861 394944.570	21.272
6	588197.780 394923.385	12.289
7	588185.524 394922.484	5.455
8	588185.966 394917.047	9.857
9	588186.801 394907.216	1.787
10	588195.747 394917.782	15.249
11	588195.988 394917.788	0.241
12	588201.086 394927.889	11.315
13	588202.058 394928.637	1.226
14	588204.943 394935.350	7.307
15	588210.191 394947.033	12.898
16	588216.980 394961.508	15.988
17	588223.443 394974.226	14.266
18	588223.574 394976.727	2.504
19	588223.720 394986.210	9.484
20	588223.861 394989.841	3.634
21	588224.246 395001.970	12.135
22	588228.908 395009.163	8.572
23	588228.908 395009.163	31.650
24	588246.509 395035.195	4.720
25	588249.653 395039.035	16.760
26	588259.204 395052.807	13.290
27	588266.860 395063.670	2.506
28	588267.904 395065.948	7.445
29	588271.409 395072.516	6.653
30	588273.889 395078.690	20.381
31	588282.964 395096.939	17.386
32	588284.296 395099.306	47.931
33	588284.639 395099.102	0.192
34	588292.688 395112.624	3.507
35	588293.243 395112.417	5.317
36	588293.860 395113.567	2.416
37	588297.886 395121.246	2.661
38	588298.961 395120.720	2.810
39	588312.900 395147.161	2.233
40	588291.675 395169.553	5.269
41	588293.510 395169.110	2.510
42	588291.934 395171.089	2.262
43	588289.337 395174.349	5.012
44	588286.430 395178.000	5.049
45	588286.790 395197.540	2.480
46	588238.670 395223.370	2.655
47	588238.544 395223.714	5.200
48	588230.110 395246.880	1.180

S(1)=9915.02mp P=534.877m



- LEGENDA:**
- zona studiata
 - contur PUZ conform limite cadastrale, zona reglementata
 - limite parcele vecine
 - constructii existente
 - constructie existenta si mentinuta pe amplasamentul studiat
 - suprafata teren destinat largirii strazii
 - suprafata propusa spre dezmembrare conf. P.U.Z CMN - Culoar de Mobilitate Nord
 - contururi UTR-uri conform PUG
 - limita etapa 1 - etapa 2
 - parcele propuse - Etapa 1
 - UTR 1 - ETAPA 1**
 - suprafata construibila aferenta UTR 1
 - UTR 1 - ETAPA 2**
 - suprafata construibila aferenta UTR 1 ETAPA 2, se va definitiva prin PUD sau PUZ, dupa caz
 - acces auto

UTR 1 - zona de servicii, supermarket, birouri, spatii invatamant, biserica, locuire colectiva
POT max - 40 %
CUT max - 2

Suprafata teren studiat = 24 583 mp
• Etapa 1 - suprafata teren = 9 915 mp
• Etapa 2 - suprafata teren = 14 668 mp
din care suprafata de teren destinata largirii strazii - str. Fabricii de Zahar = 786 mp

Suprafata UTR 1:
• Etapa 1 = 9 915 mp
• Etapa 2 = 13 882 mp

ETAPE DE DEZVOLTARE
• **ETAPA 1**

Suprafata teren = 9915 mp
(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA
Suprafata construita existenta = 2333 mp
Suprafata construita existenta mentinuta = 208 mp
Suprafata construita max. noua propusa = 3758 mp
total S.C. max. = 3966 mp

(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
Suprafata construita desfasurata existenta = 3050 mp
Suprafata construita desfasurata existenta mentinuta = 684 mp
Suprafata construita desfasurata max. noua propusa = 19146 mp
total S.C.D. max. = 19830 mp

(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
POT existent = 23,53 %
POT max. admis conf. PUG = 60 %
POT max. propus = 40 %

(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
CUT existent = 0,23
CUT max. admis conf. PUG = 1,2
CUT max. propus = 2

REGIM DE INALTIME
Regim de inaltime existent: P
Regim max. de inaltime propus: (1-2S)+P-8
Inaltime max propusa: max. 32 m

• **ETAPA 2**
Suprafata teren = 13882 mp
(S.C.) SUPRAFATA CONSTRUITA
Suprafata construita max. = 5552,8 mp
(S.C.D.) SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
Suprafata construita desfasurata max = 27764 mp
(P.O.T.) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
POT max. propus = 40 %
(C.U.T.) COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
CUT max propus = 2

BILANT TERITORIAL - ETAPA 1		
1	Suprafata parcele studiate	9915 mp
	Suprafata teren prelungire strada Ghiocelor	814 mp
	Suprafata teren constructii	9059 mp
2	Suprafata construita	
	existenta si mentinuta	208 mp
	propusa max.	3758 mp
	totala	3966 mp
		40 %
3	POT max propus	40 %
4	Suprafata desfasurata	
	existenta si mentinuta	684 mp
	propusa max.	19146 mp
	totala	19830 mp
5	CUT max propus	2
6	Suprafata verde min.	1812 mp
		20 %
7	Spatiu pavat / stie, circulatii max.	3281 mp
		33 %
8	Percari propuse / functiuni	
	locuire colectiva	180 bus
	comert	14 bus
	servicii	10 bus
	locas de cult	2 bus
	total (max)	206 bus

Atelier RVD
BUCURESTI
BUCURESTI

Self Proiect: arh. Rares V. DRAGAN
Proiectat: arh. Valentin BADARINZA
Desenat: arh. Valentin BADARINZA
Coordonator RUR: arh. Ionel VITOC
Client: NORD CONFOREST SA
Str. Traian, nr. 77A, Cluj Napoca, Cluj
Denumire proiect: ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA
Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
Amplasament: Str. Fabricii de Zahar, Cluj Napoca, Cluj

Data: 24.11.2023
Nr. proiect: 101
Scara: 1:1000
Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Faza: P.U.Z.
PUZ 03

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)
- **Inițiatori** : S.C. NORD CONFOREST S.A., S.C. REGGIA CAPITAL & REAL ESTATE S.R.L., S.C. OSTINA PROD S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ATELIER RVD S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 412849/28.03.2022

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 – P.U.Z. de restructurare urbană – str. Fabricii de Zahăr - str. Câmpul Pâinii

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

- **Certificat de urbanism nr. 360/21.02.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 125/10.08.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 131/11.08.2023**

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

1. 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. 412849/28.03.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 09.08.2018 și 21.02.2020

În data de 18.08.2020 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. ansamblu multifuncțional – str. Fabricii de Zahăr nr. 107, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, 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 dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 16.02.2021 și 19.10.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 08.05.2020

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 16.02.2021 - ora 15 și 19.10.2021 - ora 14

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 dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 16.02.2021 - ora 15 și 19.10.2021 - ora 14

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

Au fost notificați :

- Bucătariu Florena Delia – ;
- Groza Ioan și Groza Ana –
- Pescariu Călin și Pescariu Mariana Adina – ;
- Bondor Ioan și Bondor Ana –
- Bondor Daniel Ioan –
- Pop Chira Victoria – ;
- Iuhos Andreea Olga –
- Hideg Susana –
- Hideg Zoltan Attila
- Vigh Ana –
- Almășan Lucreția – str.
- Almășan Radu Daniel -
- Kiss Martonosi Dănilă – ;
- Kiss Martonosi Mihaela Oana -
- Valentin Corina Delia –
- Pinteș Tatiana – ;
- Butnaru Viorica -
- Pop Chira Victoria –
- Pop Chira Ioana –
- Mărincaș Radu –
- Dănilă Cristian Claudiu -
- Dănilă Cristian -
- Koszegi Alexandru –
- Koszegi Rozalia – str.
- Asociația de Proprietari -
- Asociația de Proprietari -
- Biserica Ortodoxă Sfinții Ioachim și Ana –
- Asociația de Proprietari – str. Fabricii de Zahăr, Tronson 1 nr. 107, ap. 3
- Asociația de Proprietari – str. Fabricii de Zahăr, Tronson 2 nr. 107, ap. 3

- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa – str. Vânătorului nr. 17
- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 16.02.2021 - ora 15 și 19.10.2021 - ora 14

La dezbaterea din 16.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Rareș Drăgan

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Mihai Gherman

La dezbaterea din 19.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul - arh. Rareș Drăgan

Din partea publicului a participat dl. Mihai-Valentin Racolța

Prin adresa cu nr. 452107/18.09.2020, Asociația de Proprietari str. Fabricii de Zahăr nr. 107, bl. J4, comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM PROIECTULUI, PROPRIETARIII NU SUNT DE ACORD CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL IMOBILELOR SITUATE ÎN VECINĂTATEA IMOBILULUI NOSTRU, SOLICITĂM SĂ SE RESPECTE REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CLĂDIRILOR DIN ZONĂ (P+4E) ANEXATĂ TABEL CU PROPRIETARIII.

Cu mulțumiri,

Data: 18.09.2020

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 452117/18.09.2020, Asociația de Proprietari str. Fabricii de Zahăr nr. 107, comunică următoarele obiecțiuni :

SOLICITĂM SĂ SE RESPECTE REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CLĂDIRILOR DIN ZONĂ (P+4E).

Cu mulțumiri,

Data: 18.09.2020

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 459379/23.09.2020, Parohia Ortodoxă Sfinții Ioachim și Ana, comunică următoarele :

prin prezenta cerere vă rugăm să aprobați proiectul propus de S.C. **NORD CONFOREST S.A.** având în vedere că acesta include și construirea unui locaș de cult ortodox! Astfel noi vom elibera terenul identificat cu nr. **Cadastru 311002**, teren care se suprapune peste o servitute de utilitate publică, așa cum este reglementată prin **Planșa de Reglementări Urbanistice aferentă P.U.G.**

Cu mulțumiri,

Pr. Mihai-Valentin RACOLȚA

Data: 23.09.2020

P. Racolța
Preot paroh



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 Asociațiilor de Proprietari str. Fabricii de Zahăr nr. 107, bl. J4 și str. Fabricii de Zahăr nr. 107, cu nr. 452107/18.09.2020 și 452117/18.09.2020, proiectantul lucrării – S.C. ATELIER RVD S.R.L. - arh. Rareș Drăgan, precizează următoarele :

Prin documentatia de PUZ se propune restructurarea parcelei, in corelare cu viziunea de dezvoltare a dezvoltare ale Municipiului Cluj-Napoca si a PUG. In acest sens documentatia propune eliberarea caii Campul Painii si relocarea bisericii pe terenul invecinat concomitent cu compactarea masei construite astfel incat sa se reduca amprenta la sol pentru a face loc unui squar verde a unei piete publice a bisericii si a unei axe verde de legatura.

In conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 privind normele de Igiena si Sanatate publica - art. 3 - privind insorirea locuintelor, constructiile propuse nu afecteaza cladirile invecinate intrucat se afla la Sud-Vest de cladirile propuse. De asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale imobilelor propuse si intre cladiri sunt in conformitate si respecta prevederile R.L.U. aferente PUG Cluj-Napoca.

Regimul de înaltă propus prin PUZ oferă posibilitatea creării unor spații verzi mai ample la sol, neîmprejmuite, publice și accesibile tuturor locatarilor inclusiv al vecinilor imobilului.

08.10.2020



arh. Rares V. DRAGAN
ATELIER RVD

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. 463351/433/24.09.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 492350/08.10.2020, răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 500592/433/13.10.2020 și 500598/433/13.10.2020

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