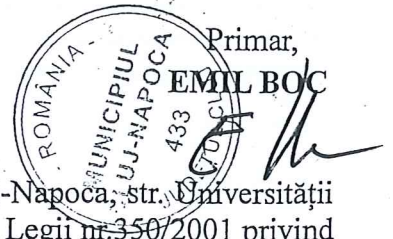


ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
ARHITECT-ȘEF
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216



Ca urmare a cererii adresate de Fazakas Zsuzsanna cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Universității nr. 3, înregistrată sub nr. 365931/2019, 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:

Nr. *8ht* AVIZ din *20 08 2019*

270405
203

pentru: **P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială - str. Gh. Sion**

generat de imobilele cu nr. cad. 270453, 270430, 268327, 270359, 270422, 270423, 270431, 270432, 270433, 270435, 270436, 270450

Inițiator: Fazakas Zsuzsanna

Proiectant: S.C. CSC Construction S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vass Csilla

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 8059 mp situat pe frontul nordic al străzii Gheorghe Sion, delimitat de U.T.R Liu în partea estică, de parcele cu fond construit în partea vestică și limita intravilanului la nord.

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

- **UTR Uliu / PUZ** - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

- **funcțiune predominantă:** Locuințe individuale (unifamiliale) de diverse tipuri cu o structură urbană coerentă;

- **regim de construire:** izolat, cuplat, înșiruit.

- **înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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 (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 :** POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,9

- **retragere min. față de aliniament :** Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente 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.

- **retragere min. față de limitele laterale și posterioară :** (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate; (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m; (c) 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, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate; (d) 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 2,8 m; (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- **circulații, accese:** accesul auto se realizează din str. Gheorghe Sion;

- **staționarea autovehiculelor:** se va organiza în interiorul parcelei.

- **echipare tehnico-edilitară:** prezentă la str. Gheorghe Sion și propusă spre extindere pe strada nouă.

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

U.T.R – Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative. Pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.;

-*regim de construire*: izolat sau cuplat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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. ;

-*indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice,,. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale și minim 2m pentru lotul 7. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-*retragere min. față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-*circulații, accese*: din strada Gheorghe Sion și din stradă de interes local. Pe o parcelă se pot prevedea două accese auto cu lățimea minimă de 2.5 m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Gheorghe Sion.

U.T.R – S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

-*funcțiunea admisă*: cabinete medicale și învățământ tip afterschool;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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. ;

-*indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9

-*retragerea min. față de aliniament*: 3 - 5m conform planșei „Reglementari Urbanistice,,. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragerea min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

-*retragere min. față de limita posterioară*: clădirea și garajul se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. ;

-*circulații, accese*: din strada Gheorghe Sion pe stradă de interes local. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto cu lățimea maximă de 3m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Gheorghe Sion.

UTR – S_Va - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

-*indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 1181 din 7.01.2019 valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 2113 din 24.04.2017. În urma ședinței operative a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.07.2019 se reavizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 2982 din 10.07.2019 emis în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de Urbanism cu nr. 2113 din 24.04.2017.

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

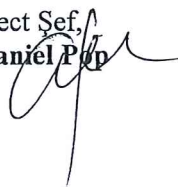
Strada A propusă prin P.U.Z. va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada A.

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 2982 din 10.07.2019 emis în aceleași condiții ca și cel cu nr. 2113 din 24.04.2017.

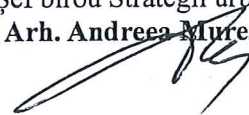
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh.Exp.Ligia Subțirică



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

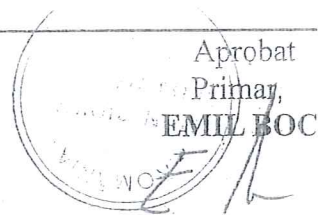


Red.3 ex.

Cons. arh. Adriana Borza



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Ca urmare a cererii adresate de Fazakáz Zsusanna cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Universității nr. 3, înregistrată sub nr. 301328/2017, completat depuse sub nr. 545368/2017 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 12.01.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.²²⁹...din ...^{16.03.2018}...

pentru elaborarea

P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială – strada Gheorghe Sion

generat de imobilele cu nr. cad. 270453, 270430, 268327, 270359, 270422, 270423, 270431, 270432, 270433, 270435, 270436, 270450 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform planșei de reglementări urbanistice, teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință UTR ULiu, delimitată de :

- limita intravilanului în partea de nord
- str. Gheorghe Sion în partea de sud
- U.T.R Liu în partea de est
- U.T.R ULiu în partea de sud

Se va studia întreg U.T.R-ul pentru asigurarea coerenței dezvoltării urbanistice, cu preluarea clădirilor autorizate și parcelele aferente acestora cu reglementarea zonei rămase neconstruite.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R ULiu zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primarie din R.L.U aferent ULiu cu subzonele de instituții și servicii de interes public și subzona de spațiu verde.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- pentru zona de locuințe - POT max= 35%, CUT max= 0,9
- pentru subzona verde – POTmax= 5%, CUTmax= 0,1
- pentru subzona de instituții – POTmax= 35%, CUTmax= 0,9

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (suar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii.
- se va evidenția modul de asigurare al serviciilor pentru zona rezidențială.
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Colinei
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- toate investițiile vor fi suportate de beneficiari.

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. 2113 din 27.04.2017

-studii de fundamentare:

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)

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

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2113 din 27.04.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii Urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., inspector Adina Bîrjac

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2770114 din 21.03.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.03.2018

