



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de NEAG ALEXANDRU cu sediul în Cluj-Napoca înregistrată sub nr. 160752/433 din 21.03.2019, conex cu nr.271499 din 23.03.2019 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. 1247/AVIZ din 24.11.2019

pentru P.U.Z. - **Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13**

generat de imobilul cu nr.cad. 330506, nr. Cad.311875.

Inițiator: NEAG ALEXANDRU

Proiectant: S.C. ARHIMOBIL S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Iancu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul studiat este zona rezidențială situată pe latura sudică a străzii Sarmisegetuza, în vecinătatea lacului Gheorgheni, pe aliniamentul de la nr.1 la nr.19 și zona verde adiacentă. Prin P.U.Z se institue o subzonă de activități economice cu caracter terțiar pe parcela cu nr. cad.330506, accesibilă din strada Sarmisegetuza peste imobilul cu nr. Cad.311875.

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

- UTR 1 ap - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic .

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

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

- regim de construire: izolat sau cuplat

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

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratcrane (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+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

-retragere min. față de aliniament: În situațiile în care există aliniere 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 aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

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

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele

vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”

(regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperi principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

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

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

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

(d) 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.

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

-funcțiune predominantă/ regim de construire : Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

-înălțimea maximă admisă: S_Et înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte. Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără însă a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et. Se admit nivele parțiale (supauto, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

-indici urbanistici : Et, S_Et

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40% ,pentru parcelele de colț: POT maxim = 50% pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POI maxim = 60% , pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8 ,Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,2 Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual CUT maxim = 1,8

Pentru parcele situate în interiorul unor UTR de orice alt tip CUT maxim = 2,2

-retragere min. față de aliniament : 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 aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

-retragere min. față de limitele laterale și retragere 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 4,5 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 PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor 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 parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

UTR Vc - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și vehiculelor urbane, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisajului, lucrări și amenajări hidrotehnice

- indicatori urbanistici - P.O.T max = 1%, C.U.T max = 0,01;
- înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;
- staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z., în zona cu caracter rezidențial situată pe latura sudică a străzii Sarmisegetuza se institue o subzonă de activități economice cu caracter terțiar, respectiv imobilul cu nr. Cad.330506, cu menținerea prevederilor P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve.

U.T.R. S Et Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- funcțiune predominantă: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, parcaji, garaje;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- indicii urbanistici: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,8;
- retragerea față de limitele estică, vestică și nordică: min.4,5m;
- retragerea față de limita sudică: min.12m, limita cu U.T.R Ve;
- circulațiile, accesele: din strada Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. Cad 311875; ?
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară: zonă echipată edilitar complet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.07.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

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

Văzând declarația autenticată sub nr.4814 din 12.11.2019, porțiunea adiacentă malului Lacului 1 Gheorgheni, în suprafață de ~100mp, se va dezmembra din parcela inițială (nr. cad.330506) și va trece în domeniul public, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 3591 din 29.08.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou,
Arh. Andreea Măreșan

Red., Șef arh. Carmen Emilia Coțofan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 4630576 din 09.01.2020
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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301, fax: 140 264 599 329
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,

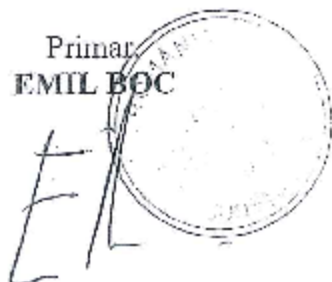
Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

Nr. ^{AVIZ} 70 din 24.03.2019

pentru: completarea Avizului nr. 1247 din 24.12.2019.

Drumul de acces va fi realizat la strat de uzură, va fi reglementat cu regim de zonă rezidențială (nu va fi amenajat cu trotuare) lucrări efectuate anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul propus pe parcela cu nr. cad. 330506.

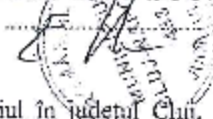
Primar
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan



Ca urmare a cererii adresate de NEAG ALEXANDRU, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 439026/433 din 18.09.2018, 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 28.09.2018, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 4081/... din 19.11.2018

pentru elaborarea

P.U.Z. – înstituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, str. Sarmisegetuza

generat de imobilele situate în Cluj-Napoca, cu nr. cad. 330506 și 311875, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este zona rezidențială situată pe latura sudică a străzii Sarmisegetuza, în vecinătatea lacului Gheorgheni, pe aliniamentul de la nr. 1 la nr. 19 și zona verde adiacentă. Prin P.U.Z. va reglementa înstituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți

- *existent:* conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este cuprins predominant în U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe nu parcele de tip periferic și parțial în U.T.R Ve;

- *propus:* se propune înstituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial și amenajarea zonei verzi adiacente lacului. Înălțimea maximă admisă pentru subzona de activități economice cu caracter terțiar va fi cea reglementată pentru zona rezidențială (U.T.R. Lip) din care subzona face parte.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- *subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zone cu caracter rezidențial*

P.O.T max = 40%

C.U.T max = 1,2 (pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000mp și front la stradă <30m)

C.U.T max = 1,8 (pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000mp și front la stradă >30m)

- *zonă verde* P.O.T max = 1% , C.U.T max = 0,01

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

- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Sarmisegetuza;

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;

- echiparea edilitară (rețea apă-cauș, gaz, electrică, telefonic) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor firmelor 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 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 Certificatului de urbanism nr. 3591 din 29.08.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (conformări spațial- volumetrice, analiza funcțională, analiza condițiilor geotehnice, reamblare topografică, analiza condițiilor de circulație);

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 I.L.C.L. nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3591 din 29.08.2018 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.

Emițerea Avizului de inițiere 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. Cotina Ciuban

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Măneșan

Red. 3ex. arh. Adriana Șanțuțean
consilier, biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 206443 din 21.11.18
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de 21.11.18