



Ca urmare a cererii adresate de **GHERMAN ALEXANDRU NICOLAE DUMITRU** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **572725/2019**, 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:

AVIZ
Nr. ... *13* ... din *13.01.2020*

pentru: **P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări - str. Valea Seacă**

generat de imobilele cu nr. cad. 322276, nr. cad. 319591, nr. cad. 322277, nr. cad. 320798, nr. cad. 320799, nr. cad. 299861, nr. cad. 299018, nr. cad. 306875, nr. cad. 306874, nr. topo 20279/1/1/3/2;

Inițiator: Gherman Alexandru Nicolae Dumitru;

Proiectant: S.C. PLANWERK S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Eugen E. Păncescu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 18.575 mp situat într-o zonă cu specific preponderent rezidențial, în arealul străzilor Valea Seacă, Secarei și Iancu Jianu.

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

Conform P.U.G, terenul studiat prin P.U.Z este încadrat preponderent în **U.T.R. Uliu**, parțial în **U.T.R. RrM3** și **U.T.R. Liu**.

U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;

-funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

-regim de construire: izolat, cuplat, înșiruit, covor;

-înălțimea maximă admisă: 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+I+M, (S) +P+I+R, D+P+M, D+P+R. Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;

-indici urbanistici : POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,9

-retragere min. față de aliniament : Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera 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, retragera 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 limitei 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;

U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterrane. 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. H_{max} cornișă=8 m H_{max} = 12m;

- *indici urbanistici* : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

- *retragere min. față de aliniament* : În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 cu și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- *retragere min. față de limitele laterale* : clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcan, 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 (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

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

U.T.R. RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării Zonă mixtă cu regim de construire deschis

- *funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; (1 - 3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

- *indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; C.U.T. maxim = 2,0.

- *retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate, dar nu mai puțin de 3 m

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m cu respectarea obiceiului locului.

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- *retragere min. față de limitele laterale*: Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. 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.

- *retragere min. față de limitele posterioare*: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau altcând în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

U.T.R – Liu*1 - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și familiale (semicolective);

-regim de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;

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

-retragerea față de aliniament: 3m- 5m; Alinierea clădirilor este obligatorie. Excepție fac parcelele a căror zonă de retragere de la aliniament este afectată de restricțiile de înălțime și de zona interzisă pentru construcții aferentă liniilor electrice aeriene. În acest caz, clădirile se vor amplasa cu o retragere de la aliniament adaptată de la caz la caz, în funcție de arealul restricționat, respectând retragerea min. de 3m;

-retragerea min. față de limitele laterale: în cazul dispunerii în regim de construire izolat, 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 3m; În cazul dispunerii în regim de construire cuplat, construcțiile se vor amplasa pe limita de proprietate, respectiv min.3m față de latura opusă celei ce include un calcan;

-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: accesul la parcele se realizează din strada Valea Seacă, strada Secarei regularizată la ampriză de 12m și stradă de interes local cu ampriză de 9m;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Valea Seacă.

U.T.R – Liu*2 - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și familiale (semicolective);

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;

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

-retragerea min. față de aliniament: 3m;

-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 3m;

-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: accesul se realizează din stradă de interes local cu ampriză de 9m, ce se desprinde din strada Valea Seacă;

-staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: completă pe strada valea Seacă.

U.T.R – S_Va - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-funcțiune predominantă: spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer compatibile,

-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);

U.T.R – M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

-funcțiunea predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuirea colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

-regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă: (1-3S)+P+5E+R , H_{max} = 25m;
- indicii urbanistici: P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 2;
- retragerea min. față de aliniament: 3 m;
- retragerea min. față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu jumătate înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m;
- retragere min. față de limita posterioară: jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.
- circulații, accese: din strada Valea Seacă;
- staționarea autovehiculelor: Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Valea Seacă.

Pentru documentația P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial cu dolări - str. Valea Seacă s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 828/30.08.2019 în baza Certificatului de urbanism 5178 din 25.10.2016. În urma ședinței operative a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 7.11.2019 se reavizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Valea Seacă, conform planșei Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”.

Străzile de interes local propuse prin P.U.Z cu ampriză de 9 m, respectiv 12m, vor fi înscrise în CF cu destinația de „drum”, se vor realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z, adiacent străzii Valea Seacă, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la străzile de interes local.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4316 din 15.10.2019 emis în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 5178 din 25.10.2016.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligiia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red.3 ex.
Cons. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 470/1822 din 2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Aprobat

Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de GHERMAN ALEXANDRU NICOLAE DUMITRU prin Creonșteanu Vlad, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 349177/43/2017 și completările depuse sub nr.443614/43/2017, 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 08.12. 2017, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.443.....din19.01.2018

pentru elaborarea P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Valea Seacă - nord

generat de imobilele cu nr. Cad. 269633, nr. Cad.319591, nr. Cad.319591, nr. Cad.320798, nr. Cad. 320798, nr. Cad.329799, nr. Cad.320799, nr. cad. 322276, nr. Cad. 299861, nr. Cad. 299861, nr. Cad. 299018, nr. Cad. 299018, nr. Cad. 322277, nr. Cad. 306875, nr. Cad. 306875, nr. Cad. 306874, nr. Topo 20279/1/1/3/2, nr. Cad. 299018, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat are o suprafață de ~ 18,6ha , fiind delimitat

- în partea de sud și sud-vest de strada Valea Seacă
- în partea de nord și nord-est de zona rezidențială constituită la sud de strada Grăului / U.T.R Liu
- în partea de sud-est de zona de restructurare / U.T.R RrM3
- în partea de nord-vest de zonă de mică producție / U.T.R Em.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R Uliu - *Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, parțial în U.T.R Liu - *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban* și U.T.R. RrM3 -*Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis*

2.2 *propus*: spații urbane cu funcțiune rezidențială de densitate mică și spații urbane cu caracter mixt de tip subcentral, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare și restructurare.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zona rezidențială P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9;
- subzonă verde P.O.T max = 5%, C.U.T max = 0,1;

(numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

- zonă mixtă P.O.T max= 40%, C.U.T max=2 ;
Pentru nivelele cu destinație de locuințe AC max = 40% x St

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Valea Seacă;
- staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelelor;

- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z. Circulațiile nou propuse vor fi realizate de investitori la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profilele transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G și normele tehnice specifice. Se va urmări eliminarea disfuncționalităților în vederea îmbunătățirii fluxului de circulație la nivel local.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5178 din 25.10.2017
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- studiu de trafic

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. 5178 din 25.10.2017 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,
Ing. Cornelia Ciuban

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 202/1591 din 23.03.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de
red. Șex. A.M