



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.primariachujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Fonai Monica și asociații, cu domiciliul p
Baia Mare, jud. Maramureș, înregistrată sub nr. 662982/2019, 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. 73 din 16.03.2020

pentru: P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est
generat de imobilele cu nr. cad. 324821 și nr. cad. 302338;

Inițiator: Fonai Monica și asociații ;

Proiectant: S.C. Scripcariu Birou de Arhitectură S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 5400mp situat
pe frontul estic al străzii Tractoriștilor, delimitat la nord de str. Râului, la est de limite cadastrale și
la sud de strada Bazna.

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

UTR ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici
-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri –
izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană
coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale,
ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.
-regim de construire: izolate, cuplate, înșiruite, covor.
-înălțimea maximă admisă: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale Regimul de înălțime maxim admis este
de două niveluri supratereane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform
definițiilor din glosarul anexat. 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 (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. ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime
maxim admis este de trei niveluri supratereane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea,
este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul
de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+I+M, D+P+I+R (S – subsol,
D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul
ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
-indici urbanistici: POT maxim – 35% și CUT maxim – 0,9
-retragere min. față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 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 parcarea 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
însușită va fi de maximum 15 mp.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

-retragere min. față de limitele laterale: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, 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 individuale, 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;

-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 cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

U.T.R. Li/c - Locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici

- *funcțiune predominantă:* zonă rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- *retragere min. față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerca de la aliniament va fi de minim 3 m, recomandat 5m. Pentru parcelele de colț, retragerca minimă de 3m se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarca 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 parcelelor încadrate în subzona Li/c/b și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc);
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* (a) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, excepție facand parcela de colț, aflata pe frontul estic al strazii Randunicilor la intersecția cu str. Raului, pentru care retragerca fata de parcelele construite (limita de proprietate estica) va fi de minim 5m. (b) 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 parcelelor de colț.(c) în cazul locuințelor, 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.;
- *înălțimea maximă admisă:*

Li/c a - Subzona aferentă locuințelor individuale

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul P.U.G. aprobat cu HCL 493/22.12.2014. 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.

Li/c b - Subzona aferentă locuințelor colective mici

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane parter și două etaje, suplimentar față de acestea, este admis un demisol sau subsol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2, D+P+2 (S – subsol, D – demisol,



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. Maxim = 0.9;

U.T.R. Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni educationale, funcțiuni ce includ servicii recreative sau sportive, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni ce includ servicii îngrijire a varstnicilor, funcțiuni ce include activități economice de tip terțiar: administrative-birouri cu acces public și activități comerciale cu maximum 50% din ADC clădirii destinata serviciilor publice.;
- *retragere min. față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerca de la aliniament va fi de minim 3, recomandat 5 m;
- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Clădirea propusa se va retrage fata de parcela incadrata in Subzona S-Va cu minim 1.5m și cu minim 3,0m fata de parcelele destinate locuintelor.
- *înălțimea maximă admisă*: Se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) înălțimea maximă la cornișă sau aticul superior al etajului retras nu va depăși 16 m și respectiv P+2E+R(M); (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; se recomanda ca inaltimea libera a parterului sa fie minim 4m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+2E+M, (S)+P+2E+R, S+D+P+2E+M, S+D+P+2E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).+;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 60%, C.U.T max=2 .

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

- *funcțiune predominantă*: Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2020 se avizează 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 lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu destinația de „drum”. Strada nouă propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12m.

Conform planșei 06- Obiective de utilitate publică, strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public.

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. 2511 din 19.05.2017.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.dîn
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.primariaclujnapoca.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. 245 / 11.08.2020

pentru: *Completare și corectare eroare materială Aviz Arhitect Șef nr. 73 din 16.03.2020*

Prezentul aviz completează și corectează Avizul Arhitectului Șef nr. 73 din 16.03.2020 emis pentru: **P.U.Z. parcelare și dezvoltare zonă rezidențială - str. Tractoriștilor est, în sensul:**

- ***U.T.R. Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente***

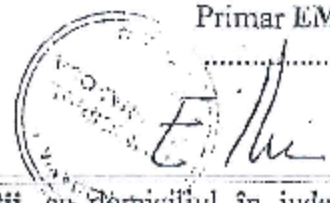
funcțiune predominantă: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult

- Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Bazna și realizării străzii propuse cu ampriză de 12m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscruc în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Strada nou propusă se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta. Spațiul verde cu acces public nelimitat reglementat prin P.U.Z, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la strada de 12m. Conform planșei 06- Obiective de utilitate publică, strada nou propusă și spațiul verde cu acces public nelimitat se vor transfera în domeniul public, anterior emiterii certificatului de atestare a construcțiilor.

Primar,
EMIL BOCA



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Ca urmare a cererii adresate de Fonai Monica și asociații, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 312105/43 din 4.07.2017 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 14.09.2017, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 16 din 14.09.2018

pentru elaborarea

P.U.Z dezvoltare zonă rezidențială, – str. Tractoriștilor est
generat de imobilul cu nr. cad. 324821, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR ULi/c/PUZ, delimitat de str. Tractoriștilor în partea de vest, str. Râului în partea de nord și str Bazna în partea de sud. Clădirile existente și cele autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

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 în: U.T.R ULi/c- Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici , grupate tipologic în teritoriu, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din Regulamentul local de urbanism aferent UTR ULi/c. Prin PUZ de urbanizare se reglementează obligatoriu subzonile S_{Va} și S_{Is}.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii

pentru zona de locuințe : P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9

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

- dotări publice pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Tractoriștilor, str. Râului și str. Bazna
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z. Circulația nou propusă va fi realizată de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele.

5. Capacitățile de transport admise

- Pentru străzile existente : str. Tractoriștilor, str. Râului și str Bazna și pentru cele propuse prin P.U.Z. 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 si/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii fundamentare

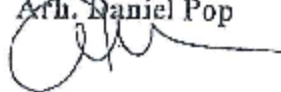
- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2511 din 19.05.2017
- studii de fundamentare :
 - studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
 - studii - cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)

7. Obligațiile initiatorului 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

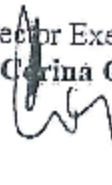
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2511 din 19.05.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 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



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii Urbane,
Arh. Andreea Mureșan



Red.Jex., Arh. Adina Moldan



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 246/1043 din 11.01.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.01.2018

