



Ca urmare a cererii adresate de SĂLĂJAN LIVIU, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată cu nr. 467652/43 din 13.10.2017, 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 2.02.2018, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 108..... din11.05.2018..

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal – str. Mihai Românuț - Nord**, generat de imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Mihai Românuț, nr. cad. 300966, 313469, 313470, etc., cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu, așa cum apare în Planșa 3.2 – Reglementari urbanistice aferente P.U.G., delimitat de str. Mihai Românuț – la sud, servitutea de utilitate publică, profil 15 m – la nord, UTR Ve – la vest (pârâul Becăș) și parcelele construite de pe frontul estic al str. Tudor Mușatescu.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței de dezvoltare. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu și UTR Liu.

UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban,

UTR ULiu – Zona de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

- *propus*: Zona rezidențială, locuințe individuale și colective mici, cu regim redus de înălțime. Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat și S_UIs – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituit în clădiri dedicate. Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul S_UEt – subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

- *servituți de utilitate publică instituite prin PUG*, conform Planșei 3.2 – Reglementări urbanistice- Unități Teritoriale de Referință (la str. Mihai Românuț, la str. Măceșului și circulația propusă la limita nordică a zonei studiate.

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= 60%. CUTmax= 2.2

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

- dotări publice pentru comerț, servicii și învățământ, spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădini de cartier),
- accesul auto se va realiza din str. Mihai Românu și din str. Măceșului,
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor,
- echiparea edilitară cade în sarcina proprietarului.

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 Certificatul de urbanism nr. 4154 din 29.08.2017.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).
- studiu de trafic - tema de proiectare și studiului de trafic vor fi supuse avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale (conform Avizului de la Siguranța Circulației Urbane, Rețele Edilitare și Transport Local).

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 H.C.L. nr. 153/2012.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4154 din 29.08.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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. Lăgia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii Urbane
arh. Andreea Mușesan



Red: Insp. Adina Brijan
3 ex.

Achitat taxa de 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
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 SĂLĂJAN LIVIU cu domiciliu în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 573642 din 06.11.2019 și completările depuse sub nr.14996/433/09.01.2020 și nr. 181639/30.03.2020 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. 118 din 13.07.2020

pentru P.U.Z. de urbanizare – str. Mihai Românu - nord

generat de imobilele cu nr.cad. 300966, 313469, 313470, 254159, 313146, 301892, 301891, 270656;

Inițiator: SĂLĂJAN LIVIU

Proiectant: S.C. DICO ȘI ȚIGĂNAȘ birou de proiectare S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Susana Dumitrescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z : teritoriul reglementat prin P.U.Z în suprafață de 15271 mp este situat pe frontul nordic al străzii Mihai Românu, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea vestică, de strada Tudor Mușatescu în partea estică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

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

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG preponderent în UTR ULiu.

- UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- funcțiune predominantă: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UIs

- regim de construcție: izolat, cuplat, înșiruit, covor.

- 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, conform definițiilor din glosarul anexat. 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. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial),

(S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

- *indici urbanistici*: POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

- *retragerea minimă 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.

- *retrageri minime față de limitele laterale*:

(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;

- *retrageri minime față de limitele posterioare*:

(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.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe familiale sau cu maxim două unități locative;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața cca.340 mp pentru locuințe cuplate, min.360 mp pentru izolate;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m. 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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: între 3 și 5 m, min. 3 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m și cuplate pe limită; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: din strada Mihai-Romănu regularizată la ampriză de 16 m și din strada Hortensiei propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m; Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

U.T.R. - S_Is Subzona de instituții și servicii publice și de interes public - activități de tip medical situate la parter și activități economice cu caracter terțiar (birouri) situate la etajele clădirilor propuse

- *funcțiune predominantă*: activități medicale, recuperare medicală, stomatologie, medicină de familie, activități economice cu caracter terțiar, administrative (birouri), cazare turistică;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: H cornișă = max. 16 m, H max. 20 m; (1-3S)+P+3E+R;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,2;
- *retragere față de aliniament*: min. 5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: H clădire, dar nu mai puțin de 6 m
- *circulațiile, accesele*: acces auto și pietonal din strada Mihai Românu și strada propusă prin PUZ.;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

U.T.R S_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;
- *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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2020 și a verificării completărilor înregistrate sub nr. 181639/30.03.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent, cu următoarea condiție: *pentru UTR Liu*, H cornișă max. 8m și Hmax-12m, iar pentru UTR-S_Is Hcornișă -max.16m.*

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

Străzile „Hortensiei” (profil 9 m) și „Cimbrisorului” (profil 6 m) propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Străzile reglementate prin PUZ vor avea acces public nelimitat.

Conform planșei P.U.Z „Proprietatea asupra terenurilor” suprafața de teren necesară lărgirii străzii Mihai Românu este propusă spre cedare domeniului public. În acest sens, aceasta se va dezmembra din parcela inițială, înscrie în CF cu titlu de „drum” și transfera în domeniul public anterior emiterii autorizației de construire pentru parcelele cu acces direct din strada Mihai Românu, iar până la recepția construcțiilor se va aduce la strat de uzură și se va realiza o alveolă de transport în comun.

La propunerea beneficiarului PUZ, formulată în cadrul dezbaterii documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism din 27.02.2020, suprafața de teren reglementată ca spațiu verde cu acces public nelimitat va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, după amenajarea acesteia, în baza unui proiect de specialitate.

Recepția construcțiilor de pe parcelele cu acces direct din strada nou propusă prin P.U.Z se va realiza ulterior transferului în proprietate publică a spațiului verde amenajat, cu acces 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 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. 4154 din 29.08.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 1640580 din 15.05.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de