



Ca urmare a cererii adresate de S.C ROTUS IMPEX S.R.L cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Oașului nr.365 înregistrată sub nr. 160042/433 din 27.03.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism întrunită în ședința operativă din 11.05.2018, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. .....<sup>600</sup>.....din <sup>28 06</sup>.....2018.....

pentru elaborarea:

**P.U.Z. parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime**

generat de imobilele cu nr. Cad. 275232, nr. Cad 260756 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat:

- la nord-est de strada Oașului;
- la sud-est de pârau colector;
- la nord-vest de zonă rezidențială- locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural;
- la sud-vest de pâraul Valea Chintăului;

Clădirile existente din zona de studiu cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z de urbanizare ca elemente existente.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

- *existent*: conf. P.U.G aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Em- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros;
- *propus*: se propune schimbarea încadrării funcționale unui teren din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și parcelarea acestuia în vederea realizării de locuințe familiale. Terenul studiat se învecinează cu zona rezidențială constituită în partea vestică (UTR Lir) , fiind delimitat de zona de mică producție din partea estică de un șanț colector ce se devarsă în Valea Chintăului. Astfel o extindere a funcțiunii rezidențiale, de la limita existentă până la șanțul colector apare ca fiind firească. De asemenea, terenul studiat nu are caracteristicile necesare dezvoltării unor spații de producție, având un front la strada sub 30m.
- *servitute de utilitate publică instituită prin PUG* : str. Oașului profil II.G 25m;

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

P.O.T maxim = 35% C.U.T maxim = 0,9

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

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin PUG, profil II.G 25m;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Oașului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- circulațiile propuse prin P.U.Z, ce deserveșc zona, vor fi realizate de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele;

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. 1028 din 20.03.2018;  
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, 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. 1028 din 20.03.2018 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 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

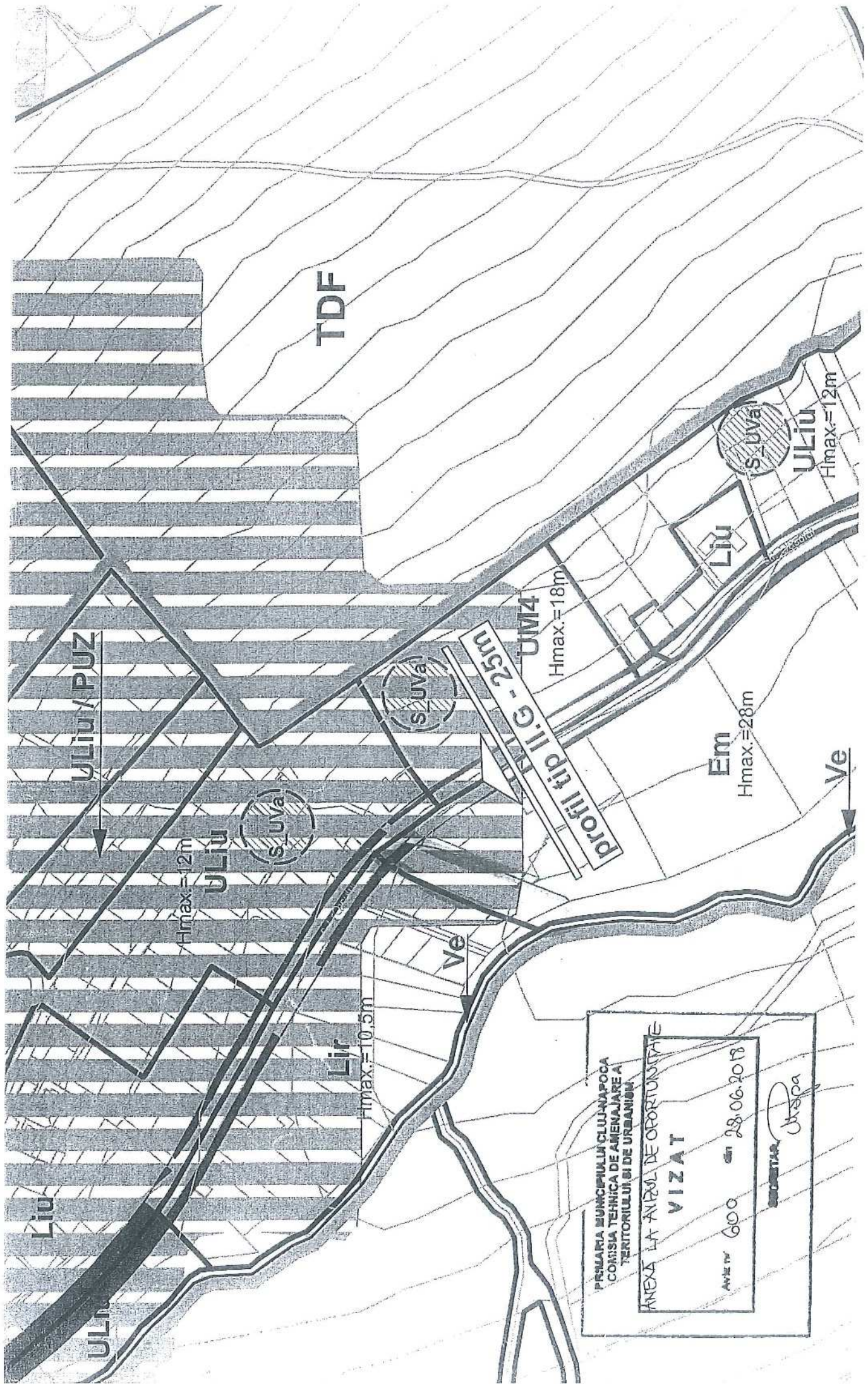
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex., arh. Anamaria Popa  
inspector, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 27326/11 din 03.04.2018  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.04.2018



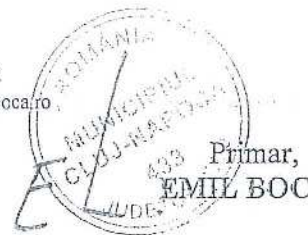
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A  
 TERITORIULUI ȘI DE URBANISM  
**ANEXA LA AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**VIZAT**  
 Aviz nr 600 din 28.06.2018  
 SECRETAR *Uteșca*



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  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ROTUS IMPEX S.R.L. prin Cristian Rus cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 327707/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 323 AVIZ din 23.11.2020

pentru P.U.Z. parcelare și schimbare încadrare funcțională din zonă de mică producție în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Oașului nr. 365 generat de imobilul cu nr. cad. 275232

Inițiator: S.C. ROTUS IMPEX S.R.L.

Proiectant: Cristian Rus birou individual de arhitectură

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Eugen Cristian I. Rus

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat este delimitat la nord-est de strada Oașului, la sud-est de pârau colector, la nord-vest de zonă rezidențială- locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural și la sud-vest de pâraul Valea Chintăului. Clădirea existentă din zona de studiu cu parcelela aferentă au fost integrată în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.

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

**U.T.R. Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și evasi-industrial, comerț en gros**

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros,

-*regim de construire*: deschis,

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

-*indici urbanistici* : POT Maxim = 60% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic, CUT Maxim = 1,2 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

-*retragere min. față de aliniament* : Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. 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 parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ /PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 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. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

- U.T.R. Lir\* - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale);

-*regim de construire*: deschis;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

- înălțimea maximă admisă*: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 8 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 12 m, respectiv un regim de înălțime de S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;
- indici urbanistici*: P.O.T maxim = 35%, C.U.T maxim = 0.9;
- retragere față de aliniament*: 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;
- retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m;
- retragere min. față de limita posterioară*: H clădire dar nu mai puțin de 6m, garajele se vor retrage cu cel puțin 6m;
- circulații și accese*: din str. Oașului pe o alee de interes local cu ampriză de 8,5 m ( 2 benzi auto de 3m, o bandă verde de 1m și un trotuar de 1,5m);
- staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100mp, minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp;
- echiparea tehnico-edilitară*: clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 44189/433/2020 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.06.2020 și din data de 29.06.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub numărul 327707/433/2020 analizate în ședința operativă din data de 17.09.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării strazii Oașului se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Oașului și transfera cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcțiilor propuse, conform propunerii din planșa „A4 Proprietatea asupra terenurilor” aferente P.U.Z.

Aleea de interes local propusă prin P.U.Z se va înscrie în CF cu titlul de „drum”, se va echipa edilitar (inclusiv iluminat stradal) și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse se va aduce la strat de uzură. Pe fâșia verde adiacentă carosabilului se vor planta cel puțin patru arbori cu circumferința de min.35cm măsurată la 1m de la colet.

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. 1028 din 20.03.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5264367 din 07.12.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 07.12.2020