



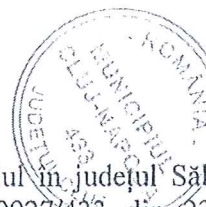
PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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 S.C. DIFIL S.R.L. cu sediul în județul Sălaj, localitatea Zalău, str. Nicolae Titulescu, nr. 3A, înregistrată sub nr. 4609277433 din 23.09.2020., 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. 278 din 12.10.2020

pentru P.U.Z. de urbanizare – str. Târnavelor nr. 47A

generat de imobilele cu nr. cad. 331857;

Inițiator: S.C. DIFIL S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z : teritoriul de studiat cuprinde zona delimitată de strada Mureșului în partea de estică și limita U.T.R. Va, strada Târnavelor și strada Nirajului în partea de nord și limita U.T.R. Lc și Lc_A, strada Nirajului în partea de vest și limita U.T.R. Lip și limita U.T.R. Lc și Lc_A în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (str. Târnavelor nr. 47A) și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente au fost integrate în P.U.Z ca elemente existente.

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

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

- UTR ULc - Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- funcțiune predominantă: Locuințe colective,

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii,

- înălțimea maximă admisă: la cornișă de 18 m,

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+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 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

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

- indici urbanistici: POT maxim = 40% pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, C.U.T. maxim = 1,4, Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1,2,

- retragerea minimă 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, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- *retragere minime față de limitele laterale și posterioare:* În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În ambele situații:

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

U.T.R. Lc* - locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comerț, servicii)

- *funcțiunea predominantă:* Locuințe colective; Funcțiuni terțiare – comerț alimentară și nealimentară, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* Hcornișă max. 13,5m, Hmax 16,5m, (S)+P+3E.

- *indici urbanistici:*

- pentru imobile al caror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea

P.O.T max. = 40 %, C.U.T max. = 1,4 ADC/mp;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35 % x St (suprafața terenului)

- pentru imobile de locuit

P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 1,2ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* minim 5m pentru clădiri de locuit și minim 3m pentru clădiri cu alte funcțiuni decât locuirea la parter. Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- *retragerea minimă față de limitele laterale și posterioară:* H/2 dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

- *circulațiile și accesele:* acces auto și pietonal din strada Târnavelor și acces pietonal din strada Mureșului;

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza, de regulă, în interiorul parcelei, în garaje subterane, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament. Alternativ, parcajele/garajele pot fi organizate în comun pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării parcajelor la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5m. Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor, în spatele clădirilor de locuit.

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Documentația P.U.Z de urbanizare str. Târnavelor nr.47A, înregistrată sub nr. 241796/433 din 20.05.2020, a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 7.07.2020. În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism din 7.07.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr.460927/433/23.09.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism aferent.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Suprafața de 151mp necesară regularizării străzii Târnavelor și Mureșului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată cu 7 locuri de parcare auto și transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției construcției propuse, conform planșei PUZ „*Obiective de utilitate publică*”.

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. 679 din 26.02.2019. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex.

Arh. Carmen-Emilia Coșofan

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



Ca urmare a cererii adresate de S.C DIFIL S.R.L cu sediul în jud. Sălaj, municipiul Zalău, strada Nicolae Titulescu, nr.3A, înregistrată sub nr. 419081/433 din 14.08.2019. 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 de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 11.10.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 1153din 30.12.2019

pentru elaborarea **Plan urbanistic Zonal, str. Târnavelor nr. 47A**
generat de imobilul cu nr. cad. 331857, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde zona delimitată de strada Mureșului în partea de estică și limita U.T.R. Va, strada Târnavelor și strada Nirajului în partea de nord și limita U.T.R. Lc și Lc_A, strada Nirajului în partea de vest și limita U.T.R. Lip și limita U.T.R. Lc și Lc_A în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (str. Târnavelor nr. 47A) și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- 2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în:
U.T.R ULc- zonă de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente;
2.2. *propus*: locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comerț, servicii);

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

pentru imobile de locuit cu (S)+P+4E și mai mult, ce cuprind la parter alte funcțiuni:

P.O.T maxim = 40% , C.U.T max= 1,4;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

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

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Târnavelor;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor, în garaje subterane necesarul calculându-se conform Anexei 2 a R.L.U aferent P.U.G. Suplimentar se vor asigura parcaje în lung pe străzile de acces local (str. Mureșului și str. Târnavelor), pe lungimea fronturilor parcelei.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

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. 679 din 26.02.2019;

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului:

-conform cu 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. 679 din 26.02.2019 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

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex. Arh. Carmen Coțofan
inspector, Biroul strategii urbane



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 4700539 din 08.01.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.01.2020

