



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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



Ca urmare a cererii adresate de **ȚURCAȘ ADRIAN DAN**, cu domiciliul în jud. Sălaj, înregistrată sub nr. 265968/433/2020 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 25.06.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.213.....din 28.07.2020

pentru elaborarea **P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vântului – sud** cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz teritoriul de studiat este U.T.R.Uliu/PUZ așa cum apare marcat pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice- zonificare aferente PUG, delimitat la nord de strada Vântului și la sud de strada Vânătorului.

Având în vedere dispozițiile din Condiționări primare “*prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării*” coroborat cu faptul că există un front pre-existent pe latura sudică a străzii Vântului, se admite reglementarea într-o etapă distinctă a parcelelor neconstruite de pe frontul sudic al străzii Vântului, (între nr.cad 262522 și nr. cad.287335), în completarea frontului existent.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Uliu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;
- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

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

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

- accesul auto la amplasament se realizează din str. Vântului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- 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.. studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1532 din 01.04.2020.



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație)

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.

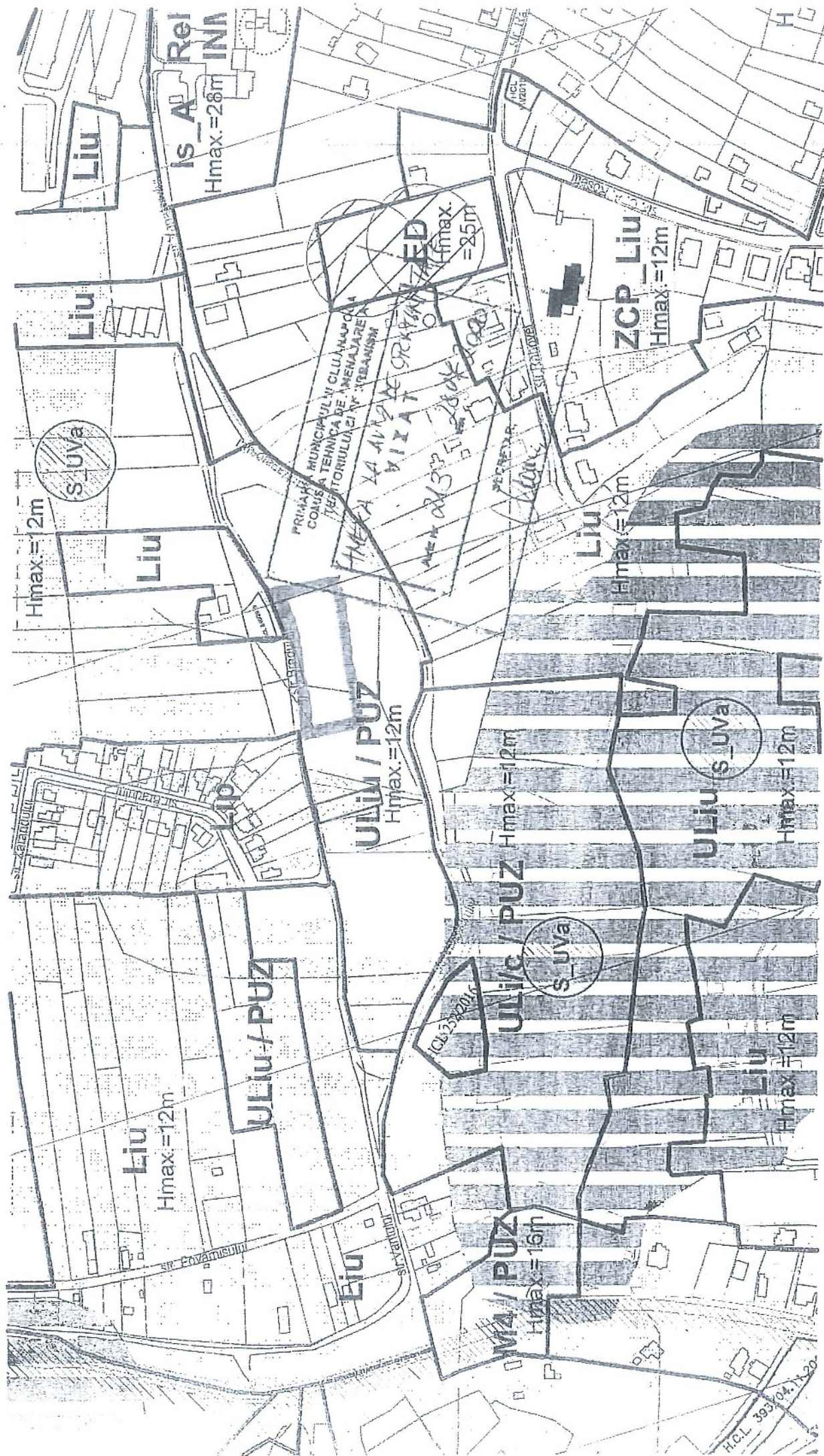
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1532 din 1.04.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ-GM-010-2000, cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată și Ordinul nr.233/2016. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT SEF.
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4526419 din 04.08.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.08.20





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calăa 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



[Signature]

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **Țurcaș Adrian-Dan**, cu domiciliu în județul Sălaj,
, înregistrată cu nr. **630625/23.12.2020** 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. **6** din **14.01.2021**

pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Vântului - sud**

generat de imobilele cu nr. cad. 307186, nr. cad. 294859, nr. cad. 312837, nr. cad. 334361, nr. cad. 334348

Inițiator: **ȚURCAȘ ADRIAN-DAN**

Proiectant: **S.C. ARHI BOX DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioana Anca Virginiaș

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul studiat prin P.U.Z. în suprafață de aprox.
3.500 mp este situat pe frontul sudic al străzii Vântului, între parcelele cu nr. cad. 262522 și nr. cad. 287335.

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

- **UTR Uliu** - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban
- **funcțiune predominantă:** zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominanți locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.
- **regim de construire:** 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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. 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.
- **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.
- **retragere minimă 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;
- **retragere minimă 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.



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

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

- funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și anexele acestora;
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: două nivele supraterane, respectiv D+P, (S)+P+R, (S)+P+M/E;
- indicii urbanistici : P.O.T maxim = 35% și C.U.T maxim = 0,9;
- amplasarea față de aliniament : 5m. Alinierea clădirilor este obligatorie.
- retragerea față de limita laterală vestică: min. 1 m. (Hcornișă pe această parte nu va depăși 4,50 m)
- retragerea față de limita laterală estică: min. 3 m; Prin excepție, pentru parcela cu nr. cad. 294859, se admite o retragere de min. 1m;
- retragerea față de limita posterioară: H construcție dar nu mai puțin de 6 m;
- circulațiile și accesele: din strada Vântului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 8.01.2021 și a verificării în ședința operativă din 13.01.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Vântului va fi dezmembrată din parcelele inițiale și va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură.

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. 1532 din 1.04.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 513/15 din 21.01.2021

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.01.2021