



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Roman Raoul și asociații, cu domiciliul în județul Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată nr. 464905/433/2020, 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. 328 din 23.11.2020

pentru: P.U.Z. de urbanizare, str. Adjudului

generat de imobilele cu nr. Cad.393432, nr. Cad 267949, nr. Cad 283180, nr. Cad 293445, nr. Cad 293430, nr. Cad 293433, nr. Cad 276626, nr. Cad 276620, nr. Cad278601, nr. Cad 293447, nr. Cad 293431, nr. Cad 293464, nr. Cad293444, nr. Cad 267849, nr. Cad 280546, nr. Cad 293413, nr. Cad 293386, nr. Cad 293522, nr. Cad 293429, nr. Cad 293385, nr. Cad 276610, nr. Cad 293524, nr. Cad 293450, nr. Cad 239428, nr. Cad 296397, nr. Cad 296398, nr. Cad 293384, nr. Cad 280492, nr. Cad 293523;

Inițiatori: Roman Alin-Raoul și asociații;

Proiectant general : S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florina Florian;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat, în suprafață de 2,5ha cuprinde parcelele adiacente străzii Adjudului, fiind delimitat de stradă Odobești în partea de est, limita intravilanului în partea de nord, strada Reghin în partea de vest și limite cadastrale în partea de sud.

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

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

- *funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

- *regim de construire*: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;

- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). 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; 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*: P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

- *retragere față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minimum 5m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte;

- *retragere față de limitele laterale*: în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor). PUZ 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 ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);

- *retragere min. față de limitele posterioare*: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;



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; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

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

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

- *funcțiune predominantă:*

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite), pentru parcele cu suprafața mai mare de 600mp. Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 1000mp.

- *regim de construire:* izolat sau cuplat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane (S)+P+E+M, (S)+P+E+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:* P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

- *retragere față de aliniament:* min. 5m. Garajele se vor retrage cu min. 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragere față de limitele laterale:* H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

- *retragere față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6m;

- *circulațiile, accesele:* accesul se realizează din strada Adjudului regularizată prin P.U.Z la ampriza de 15 m. De regulă, pe o parcelă se poate 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_Va* – subzona spațiilor verzi publice aferentă arterelor de circulație

- *funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase, mobilier urban;

- *regim de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară, indici urbanistici:* nu e cazul;

- *staționarea autovehiculelor:* este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi;

Documentația P.U.Z de urbanizare str. Adjudului (înregistrată sub nr. 333053/433/2020) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.08.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.08.2020 și a verificării completărilor depuse sub nr. 464905/2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.



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

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

Prin P.U.Z se propune lărgirea străzii Adjudului la ampriză de 15m (2 benzi auto, 2 trotuare de 1,5m, 2 fâșii plantate de 2,25m și o bandă de staționare/parcare pentru vizitatori). Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură partea carosabilă a străzii Adjudului (inclusiv banda de staționare de la nivelul carosabilului), iar până la recepția construcțiilor se vor realiza trotuarele și amenaja fâșiile verzi plantate, în baza unui proiect de specialitate. Strada Adjudului va avea acces public nelimitat.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Odobești se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior asfaltării străzii Odobești până la amplasamentul studiat prin PUZ.

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 fac 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. 912 din 12.03.2019 .

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. arh. Adriana Borza

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 **Roman Alin-Raoul și asociații**, cu domiciliul în județul Cluj, Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 268376/2019, 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 17.07.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 878 din 209 2019

pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare - str. Adjudului,

generat de imobilul cu nr. Cad. 283180, 276626, 293445, 293430, 293433, 276620, 293428, 293450, 293447, 293455, 293464, 277503, 293451, 296397, 296398, 280492, 293431, 293444, 267849, 293384, 280546, 293413, 293414, 293386, 293524, 293432, 293523, 293522, 293429, 293385, 276610 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 situat la vest de str. Odobești. 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 servituti

- 2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Uliu/PUZ - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;
- 2.2 *propus*: zonă de locuințe familiale și subzona verde cu acces public nelimitat;
- 2.3 *servituti de utilitate publică instituite prin PUG*: str. Odobești, profil III.E 16m;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona locuințe familiale: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9;
- subzona verde: P.O.T. max = 5 %, C.U.T. maxim = 0,1;

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

- spații verzi cu acces public nelimitat ;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Odobești;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile noi propuse prin P.U.Z vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior autorizării investițiilor propuse pe parcele. Razele virajelor vor fi de minim 9m.;
- 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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 912 din 12.03.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, 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. 912 din 12.03.2019 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 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. Daniei Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Muresan

Red. 3ex.
consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3049262 din 11.09.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 11.09.2019

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
TERITORIULUI SI DE URBANISM

VIZAT

Aviz nr 848 din 20.09.2019

SECRETAR

S_UVa

ULiu / PUZ
Hmax = 12m

Linie de studiu
TDA_L (livezi)

TDA

ULiu / PUZ
Hmax = 12m

S_UVa

ED

Hmax = 25m

Em

Hmax = 28m

ULiu

S_UVa

Hmax = 12m

ULiu / PUZ

S_UVa

Li

Hmax = 12m

ULiu

S_UVa

ULiu

Hmax = 12m

S_UVa

ULiu Hmax = 12m

profil tip III.B - 18m

profil t