



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

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **Mărgărit Doina Dorina** prin arh. Dascăl Florin, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 683554/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. (2) AVIZ din 19.01.2022

pentru

P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu – est

generat de imobilele cu nr. cad. 341930, nr. cad. 317294, nr. cad. 262909, nr. cad. 279494, nr. cad. 279495, nr. cad. 279496, nr. cad. 279497, nr. cad. 279498, nr. cad. 279499, nr. cad. 279500, nr. cad. 279501, nr. cad. 279502, nr. cad. 279503, nr. cad. 279505, nr. cad. 316261, nr. cad. 320506, nr. cad. 341895

Inițiatori: Mărgărit Doina Dorina și asociații

Proiectant: TCR ARHITECȚI S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Florin Dascăl

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aprox. 1,1ha, este situat în vecinătatea nord-estică a străzii Al. Odobescu, fiind delimitat în partea de nord-est de imobilele de pe str. Sanatoriului nr. 11-17 și limite cadastrale în partea de nord-vest (imobilele de pe str. Al. Odobescu nr. 2B - 2C prov.) și sud-est.

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

- *funcțiune predominantă* : locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (semicolective) cu regim redus de înălțime;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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 (semnificațiile prescurtărilor: 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 .

- *indici urbanistici*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

- *retragere față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

- *retragere față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”



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

(regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere față de limitele posterioare : (a) 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.

(b) 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 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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.

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 11.051mp (20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și două imobile cu destinația de "drum") și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

-funcțiune predominantă: locuințe individuale (locuințe unifamiliale), locuințe semicolective (locuințe familiale) și anexele acestora- garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- regim de construire: izolat;

- înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (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;

- indicii urbanistici: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- retragerea față de aliniament: între 3m și 5m;

- retragerea față de limitele laterale: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 3m; Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- retragerea față de limita posterioară: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m;

- circulațiile și accesele: Prin PUZ se reglementează aleea "A" și aleea "B" ca circulații cu acces public nelimitat, cu ampriză de 9m (6m carosabil și trotuare de 1,5m) și loc de întoarcere. Accesul pe parcele se realizează din aleile propuse. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru locuințe individuale. Pentru locuințe semicolective sunt admise unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale pe parcelă;

- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;

- echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile în zonă;

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



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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe, alea „A” și alea „B” propuse prin P.U.Z, vor fi înscrise în CF cu destinația de „drum”, echipate-edilitar (apă-canal, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate

Anterior recepției locuințelor:

- vor fi realizate trotuarele aleilor „A” și „B”, inclusiv iluminatul stradal și mobilier urban (coșuri de gunoi)
- va fi realizat un trotuar cu lățimea de 1,5m pentru strada Alexandru Odobescu, ~~pe tronsonul adiacent PUZ;~~ (1)
- pe fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 3m vor fi plantați pe fiecare parcelă în parte, cel puțin doi arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Documentația P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu - est, înregistrată sub nr. 481340/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.10.2021. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor solicitate depuse sub nr. 683534/433/2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 408 din 11.02.2021, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

(1) * în baza act. Săușla/Retenut de alea "B", în locul și pe lângă lungitudinalul ducției, corodată aviz în baza actului nr. 357346/2.08.2021

Șef birou, arh. Anđreea Mureșan

Red. Șef, arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 65269 din 21.01.2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.01.2022,



Aprobat
Primar, **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GPA REAL ESTATE INVEST S.R.L. prin Dascăl Florin cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 34, sc. 6, et. P, ap. 15, înregistrată sub nr. 161657 din 8.03.2021 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 (subcomisia operativă) întrunită în ședința din data de 26.03.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.54.....din 13 of. 2021

pentru elaborarea

P.U.Z – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu - est generat de imobilele cu nr. cad. 317294, nr. cad. 341930, nr. cad. 262909, nr. cad. 279494, nr. cad. 279495, nr. cad. 279496, nr. cad. 279497, nr. cad. 279498, nr. cad. 279499, nr. cad. 279500, nr. cad. 279501, nr. cad. 279502, nr. cad. 279503, nr. cad. 279505, nr. cad. 316261, nr. cad. 320506, nr. cad. 341895, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este cvartalul delimitat de str. Sanatoriului în partea de est, str. Str. Alexandru Odobescu în partea de vest, str. Dâmbul Rotund în partea de sud și str. Emil Gârleanu în partea de nord; Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului, în suprafață de ~1,1ha) și vecinătățile adiacente.

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 Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic;
2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

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

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

- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;
- circulațiile noi propuse prin P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele;
- se va realiza trotuarul pe latura estică a străzii Alexandru Odobescu, pe tronsonul adiacent P.U.Z.;

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. 408 din 11.02.2021;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză funcțională, expertiză geotehnică, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică);

7. Obligațiile initiatorului 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. 408 din 11.02.2021 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 SEE,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Inspector arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5533814 din 17.05.21
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17.05.21

