PRIMĂRIA ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moţilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Petri Nicolae** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. (înregistrată sub nr. **579684/2021,** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 193 din 15.12.2021

pentru: **P.U.Z. corectare limită intre UTR ZCP_M4 și UTR SZCP_Is, str. Coșbuc nr. 4-6**

generat de imobilul cu nr. cad 337062;
Iniţiator: Petri Nicolae;
Proiectant general: S.C. MOSSFERN S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat în suprafaţă de 1.542 mp este constituit din parcela înscrisă în CF nr. 337062 şi nr. cad 337062, amplasată pe frontul estic al străzii George Coşbuc, la nr. 4-6. Pe parcelă există fond construit, corpurile C1, C2 și C3 din care se menţine corpul C1 (nr. cad. 337062-C1), iar corpurile C2 și C3 sunt propuse spre desfiinţare.

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

UTR ZCP_M4 Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanţă locală

-funcţiune predominantă: structura functionala heterogena, mixaj intre activitatile de interes general, cu sau fara acces public, si locuire.

-regim de construire: deschis

-înălţimea maximă admisă: pentru cladirile comune: Hmax cornisa=12m, Hmax total= 16m. Regimul de înălţime va fi (1-2S) +P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m).

-indici urbanistici: Pentru parcelele comune: POT max = 50% Pentru nivelele cu destinaţie de locuire ACmax = 40% x St (suprafaţa terenului), CUT max = 1,4

-retragere faţă de aliniament: clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis);

*-retragere faţă de limitele laterale si posterioare:*conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.
În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 3m. Prin PUZCP sau PUD se poate institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 3 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar cu nu mai puţin decât 6 m. In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanţă minim

egală cu înălţimea acestora, dar cu nu mai puţin decât 6 m. Toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 15 mp.

UTR ZCP_Is_A (subzona SZCP_Is) Zonă construită protejată. Zonă de instituţii si servicii publice şi de interes public constituite in ansambluri independente.

-funcţiune predominantă: instituţii si servicii publice şi de interes public constituite in ansambluri independente.

-regim de construire: deschis

-înălţimea maximă admisă: înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 16 m şi respectiv P+3+M(R)

-indici urbanistici: pentru parcelele comune: POT max = 60%, CUT max = 2,2;

-retragere faţă de aliniament : se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P .

-retragere faţă de limitele laterale si posterioare: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R.ZCP_M4 şi U.T.R.SZCP_Is, astfel încât întreaga suprafaţă a imobilului cu nr. cad. 337062 să fie încadrat în U.T.R. ZCP_M4 şi se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 337062 în vederea construirii unui imobil cu funcţiuni mixte.

ZCP_M4 - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanţă locală;

– *funcţiunea predominantă*: structură funcţională mixtă, inclusiv locuire;

– *regim de construire*: izolat;

– *retragerea faţă de aliniament:* 3,8m faţă de aliniament, în front discontinu (deschis),în aliniere cu construcţia existentă (nr. cad. 337062-C1) pe parcelă;

– *retragerea faţă de limitele laterale:* minim 5,10 m faţă de limita laterală sudică. Se menţine retragerea existentă faţă de limita laterală nordică;

– *retragerea faţă de limita posterioară:* Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar cu nu mai puţin decât 6 m;

– *amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe parcelă:* distanţa minimă dintre clădirea existentă pe parcelă şi cea propusă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m.

– *înălţimea maximă admisă*: (1-2)S+P+2+M (H max cornişă = 12 m, H max = 16 m);

– *indicii urbanistici*:

POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)

CUT maxim = 1,4.

– *circulaţiile şi accesele:* din strada George Coşbuc, accese auto şi pietonale distincte pentru clădirea existentă şi cea propusă;

– *staţionarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, de regulă în garaje colective subterane;

– *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada George Coşbuc.

PRIMĂRIA ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moţilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 17.11.2021 şi a verificării în şedinta operativă din data de 23.11.2021 a modificărilor solicitate se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investiţiile propuse prin această documentaţie de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare. Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 4809 din 13.11.2019 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca.

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

Şef birou, arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex., arh. Carmen Coţofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanţei nr. 558474 din 20.12.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 20.12.2021

ROMÂNIA
JUDEŢUL Cluj
Consiliul Judeţean Cluj

Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Arhitect-şef
Nr. 46320/22.12.2021

Ca urmare a documentaţiei şi completărilor depuse de **Petri Nicolae** , cu domiciliul/sediul în judeţul Cluj, municipiul/oraşul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul ....., sectorul ..., cod postal ...., str. ..... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 46320 din 22.12.2021 pentru avizare documentaţie P.U.Z. discutată în şedinţa Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism din data de 23.04.2021,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL CU CONDIŢII
Nr. ....229.. din 22.12.2021

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru ELABORARE PUZ ÎN CONDIŢIILE LEGII 350/2001 MODIFICATĂ ŞI ACTUALIZATĂ - CORECTAREA LIMITEI DE UTR ZCP_M4 ŞI SUBZONA SZCP_Is DIN CADRUL ZCP_M1 generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr. 337062 Cluj-Napoca
Iniţiator: PETRI NICOLAE
Proiectant: S.C. MOSSFERN S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: Sorin Scripcariu
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ: Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca. Zona studiată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform extrasului de carte funciară 337062 Cluj-Napoca. Suprafaţa totală studiată prin PUZ este de 1542 mp.
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
- Teren situat în intravilan parţial în UTR ZCP_M4 - zonă construită protejată - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanţă locală, parţial în UTR ZCP_Is_A - subzona SZCP_Is - zonă construită protejată - zonă de instituţii publice şi de interes public constituite în ansambluri independente.
- regim de construire: izolat
- funcţiuni predominante: UTR ZCP_M4 - funcţiuni mixte, UTR ZCP_Is_A - instituţii publice şi servicii
- H maxim: UTR ZCP_M4 = (1-2S)+P+2+M(1R) , UTR ZCP_Is_A = P+3+M(R)
- POT maxim: UTR ZCP_M4 = 50%, 40% pt. locuire, UTR ZCP_Is_A = 60%
- CUT maxim: UTR ZCP_M4 = 1,4, UTR ZCP_Is_A = 2,2
- retragerea minimă faţă de aliniament: UTR ZCP_M4 = în aliniere faţă de clădirile alăturare şi învecinate, UTR ZCP_Is_A = se va stabili prin PUD sau PUZCP
- retrageri minime faţă de limitele laterale: UTR ZCP_M4 = H/2, dar nu mai puţin de 3 m, UTR ZCP_Is_A = H/2, dar nu mai puţin de 4,5 m
- retrageri minime faţă de limita posterioarăe: UTR ZCP_M4 = H/2, dar nu mai puţin de 6 m, UTR ZCP_Is_A = H/2, dar nu mai puţin de 6 m
Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
- Teren situat în intravilan în UTR ZCP_M4 - Zona construita protejata - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanta locala,
- regim de construire: izolat
- funcţiuni predominante: funcţiuni mixte inclusiv locuire

SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Str. Calea Dorobantilor, nr. 106, C.P. 400609, Cluj-Napoca, Cluj,
Tel: 0372640009 | Fax: 0372640089 | cam. 509
E-mail: cjcluj@cjcluj.ro, infopublic@cjcluj.ro | Web: www.cjcluj.ro

- H maxim propus = (1-2)S+P+2+M
- POT maxim propus = 50% pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima = 40% x St(suprafata totala)
- CUT maxim propus = 1,4 (parcele comune), 1,8 (parcele de colt)
- retragerea minimă față de aliniament = în retragere fata de aliniament in front discontinuu, 3,80 m fata de limita proprietate in aliniere cu constructia existenta la nord
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,10 m față de limita sudica, 3,80 m față de latura vestica, 7,65 fata de cladirea existenta pe parcela spre nord
- retrageri minime față de limita posterioara: 6,0 m
- circulații și accese:-accesul se realizează din str. George Coșbuc situată la vestul parcelei
- echipare tehnico edilitară: prin racorduri și branșamente la rețelele existente în zonă

Emiterea autorizaţiei de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităţilor publice şi proiectului pentru asigurarea accesului la reţeaua publică de drumuri. Emiterea autorizaţiei de construcţie pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza şi distinct, anterior emiterii autorizaţiei de construire a imobilelor. Recepţia imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilităţi, drum) - recepţia parţială a imobilului (conform art.37 alin (2^1) din Legea nr.50 / 1991 şi art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepţiei are finalizată/funcţională infrastructura care il deserveşte (utilităţi, drum, spaţii publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi urbanism din data de 23.04.2021 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia,cu urmatoarele conditii: Se propune un aviz favorabil cu mențiunea explicită că este vorba de (1,2) S+P+2E+M, identic cu corpul vecin și cu respectarea întocmai a retragerii și a volumetriei propuse. De asemenea, cu accesele indicate în Comisia Tehnica, fără să fie modificate în altă formă.

Prezentul aviz inlatura erorile materiale din Avizul nr.168 din 22.09.2021 in ceea ce priveste indicatorul POT maxim propus si retragerile minime fata de limitele laterale.Elaboratorul şi beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizaţia de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Judeţean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4809 din 13.11.2019 emis de Primarul Municipiului Cluj Napoca.

ARHITECT ŞEF
arh. Claudiu-Daniel SALANŢĂ

ROMÂNIA CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Şef serviciu S.U.A.T.:
Întocmit: RUSU SANDA DANIELA

MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE
Direcţia Judeţeană pentru Cultură Cluj
Piaţa Unirii, nr.1, camera 26, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, RO 400133
tel/fax: 0264-597616, e-mail: directiaculturacluj@gmail.com

romania2019.eu
Preşedinţia României la Consiliul Uniunii Europene

nr. 825 // 12.10.2021

Către Petri Nicolae, Cluj

Aprobat,
Director executiv,
Victor Cubleşan

Spre ştiinţă: Direcţia Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii şi Identităţii Naţionale, Bucureşti

AVIZ[1] nr. 825/ Z /12.10.2021

Reactualizare AVIZ nr. 1042/ Z /14.11.2019

Priviind elaborare PUZ

Obiectivul:	Corectare limita UTR
Adresa:	Parcela str. George Cosuc nr.4-6, Cluj
Cod:	CJ-II-a-A-07244
Proiect:	Desfiintare Corp C2 si C3 si elaborare PUZ
Conform C.U.	4809/13.11.2019 emis de Primăria Cluj
Nr. proiect:	33 /2019
Faza:	PUZ
Proiectant:	S.C. "Mossferm" s.r.l. Cluj
Elaborator:	Arh. Macalik Arnold
Beneficiar:	Petri Nicolae, Cluj

Documentaţia înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 1042/2019 cuprinde: piese scrise (cerere, borderou, C.U., extras C.F., memoriu tehnic, copii acte) și piese desenate (plan incadrare, plan situatie, relevee, detalii, fotografii).
Documentaţia propune: elaborare PUZ
Documentaţia a fost analizată în şedinţa Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din data 5.09.2019/ în cadrul Direcţiei Judeţene pentru Cultură Cluj şi în baza P.V. / Ordinului Ministrului 2797/14.11.2017 se comunică:

AVIZ FAVORABIL

Şef compartiment de specialitate,
consilier superior arh. dr. Virgil Pop

[1] Este valabil numai însoţit de piesele desenate, ştampilate şi semnate de către D.J.C. Cluj
redactat inspector dr. Robert Arnăutu

PRIMĂRIA ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moţilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Petri Nicolae** cu domiciliul în judeţul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **619991/2019**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în şedinţa din data de 14.01.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. ....94.....din ....2.01.2020....

pentru elaborarea

P.U.Z corectare limită între U.T.R. ZCP_M4 şi U.T.R. SZCP_IS

generat de imobilul cu nr. Cad. 337062 cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:
Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este parcela cu nr. Cad 337062

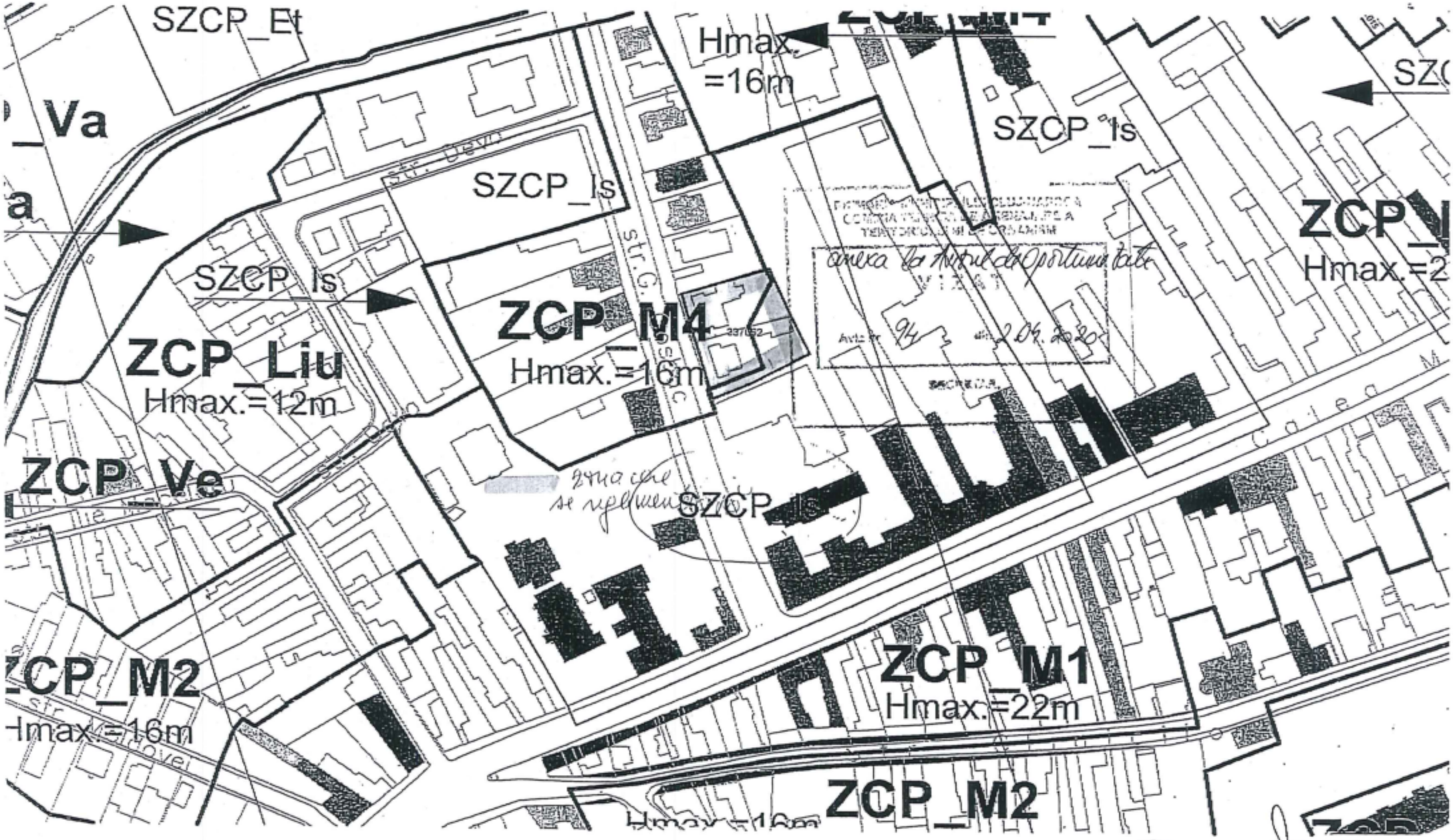
2. Categorii funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi
- 2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parţial în subzona SZCP_Is şi U.T.R. ZCP_M4;
- 2.2 *propus*: subzonă de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale din cadrul subzonei SZCP_Is;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:
- P.O.T max = 60% , C.U.T max = 2,2;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Coşbuc;
- staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelei;

5. Capacităţile de transport admise:
- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G şi normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare:
- conform cu Certificatul de Urbanism nr.4809 din 13.11.2019.


SZCP_Et
Hmax.
=16m
SZCP_Is
Va
SZCP_Is
SZCP_Is
ZCP_M4
Hmax.=16m
ZCP_Liu
Hmax.=12m
ZCP_Ve
SZCP_Is
ZCP_M2
Hmax.=16m
ZCP_M1
Hmax.=22m
ZCP_M2