



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

Primar,
EMIL BOG

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L., cu sediul în jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 128, ap. 116, înregistrată sub nr. 367519 din 07.03.2022 completată prin nr. 459958 din 18.04.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 89 ... din ... 26.05.2022

pentru P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românul – sud generat de imobilul cu nr. cad. 269662

Inițiator: S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant: S.C CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sonia Necula

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., este imobilul cu nr. cad. 269662 în suprafață de 10492 mp.

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

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

- *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant 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+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:* POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9;

- *retragerea 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;

- *retrageri 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;

- *retrageri 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- R.L.U propuse:

Planul urbanistic Zonal propune pe un teren în suprafață de 10492 mp construirea de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R. Liu*) și o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R. S_Va*). Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. = Vpr.

Reglementări urbanistice propuse :

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

– *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale izolate), cu o structură urbană coerentă;

– *regim de construire*: izolat;

– *caracteristicile parcelelor*: front la strada Mihai Românul, lungimea frontului la stradă mai mare de 12 m, iar adâncimea este mai mare decât frontul la stradă;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P+M, D+P+E, (S)+P+E+ER (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, ER – etaj retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau 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*: construcțiile vor fi retrase cu minim 30 m față de aliniamentul străzii Mihai Românul, profil III.E - 16 m propus prin P.U.G. Este permisă amplasarea în aliniamentul propus, al străzii Mihai Românul, a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitară și evacuării deșeurilor;

– *retragerea față de limitele laterale*: retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. Este permisă amplasarea pe limitele laterale ale parcelei a anexelor/ediculelor ce contribuie la securizarea accesului, mascării elementelor de echipare edilitară și evacuării deșeurilor;

– *retragerea față de limitele posterioare*: retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor 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 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

– *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale):

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.).

U.T.R. S_Va* – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

– *funcțiune predominantă*: spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;

– *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1;

– *înălțimea maximă admisă*: P, Hcornișă = max. 4 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNCIPALIULUI 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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- retragere față de aliniament: minim 5 m;
- retragerea față de limitele laterale: minim 5 m;
- retragerea față de limita posterioară: minim 5 m;
- staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția. Accesului auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- echiparea tehnico-edilitară: în zona de întreținere va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

U.T.R. Vpr – se mențin prevederile prevăzute în P.U.G.

Documentația P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românul – sud înregistrată sub nr. 367519 din 07.03.2022 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.04.2022. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor solicitate, depuse sub nr. 459958 din 18.04.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

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

Condiții cu privire la realizarea infrastructurii rutiere și a subzonelor propuse:

* *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Mihai Românul pe tronsonul adiacent P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Până la recepția construcțiilor propuse, aceasta va fi adusă la strat de uzură (asfalt) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa A5 – Plan cu proprietatea asupra terenurilor.*

* *Subzonă verde cu acces public nelimitat, reglementată prin P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de „spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției construcțiilor. Spațiul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 3 de arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată. 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.

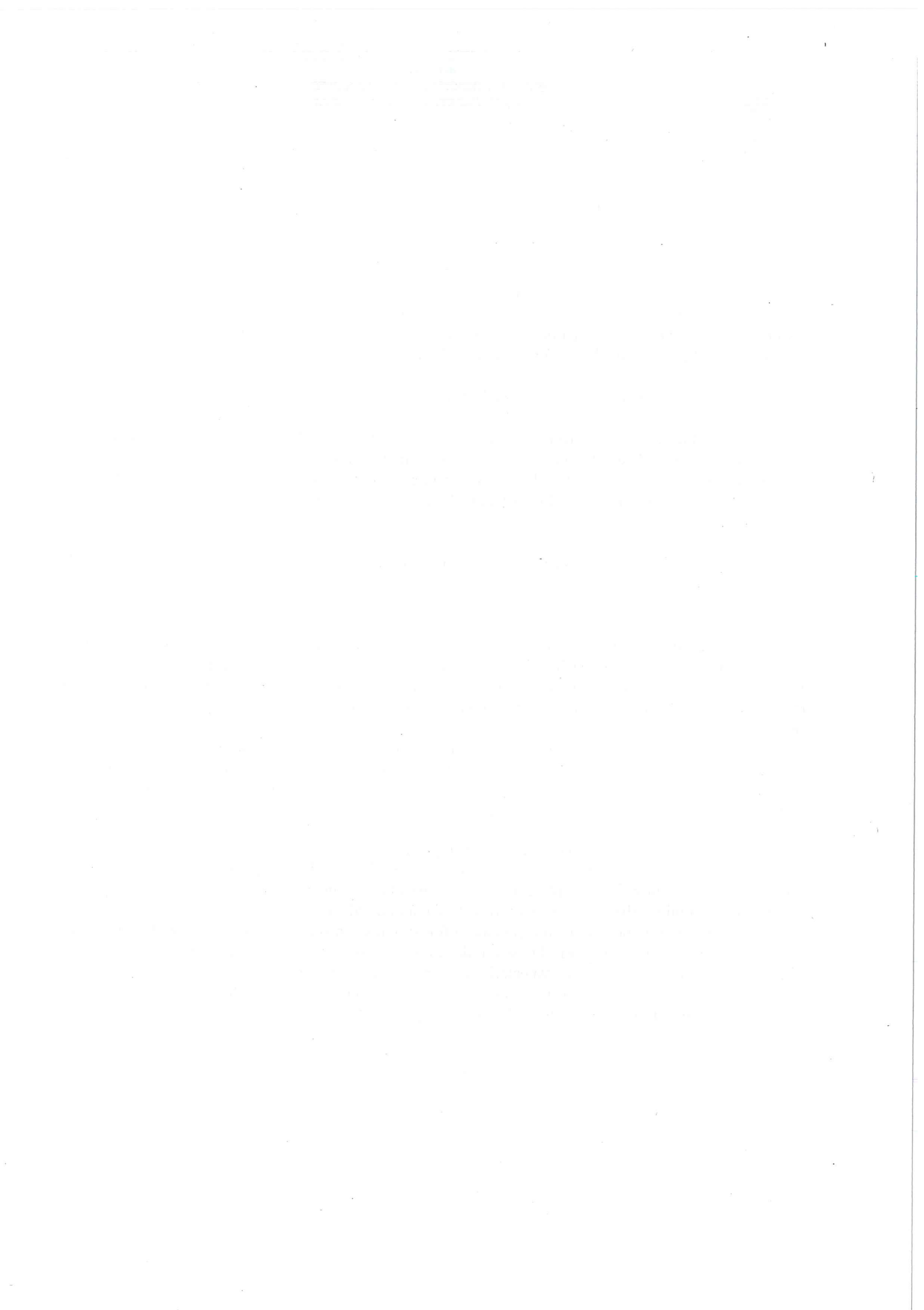
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2816 din 13.09.2021, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. ing. Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 0035469 din 27.05.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.05.2022





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

Aprobat,
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TOP HOME INTERNATIONAL S.R.L cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 128, ap.116, înregistrată la nr. 621766/433/2021 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 23.11.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 200 din 28 12 2021

pentru elaborarea P.U.Z construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mihai Românu - sud generat de imobil cu nr. cad. 269662, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. ULiu, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente P.U.G., delimitat de strada Mihai Românu în partea de nord, strada Nicolae Corcheș în partea de vest, limită UTR AL în partea de est și sud.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Astfel, pentru teritoriul mai sus menționat, se admite elaborarea P.U.Z. în trei etape, cu condiția ca în fiecare etapă să se reglementeze una din subzonele ce trebuiesc instituite la nivelul UTR-ului. Teritoriul de reglementat în etapa 1 este imobilul cu nr. cad. 269662 în suprafață de 10.492mp.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R ULiu- zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban și parțial în UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcella de tip urban și subzonă verde cu acces public nelimitat. Se mențin prevederile PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Vpr.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe: POT maxim = 35% CUT maxim = 0,9.
- pentru subzonă verde: POT maxim = 5% CUT maxim = 0,1.
- pentru zonă verde de protecție POT = 0% CUT = 0

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină);
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Mihai Românu.
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor;

- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z. Spațiul verde cu acces public nelimitat va fi realizat de către investitor, în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției locuințelor propuse.

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.
- se va asigura profilului III E 16m pentru strada Mihai Românu

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

- avize conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2816 din 13.09.2021 ;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);

7. Obligatiile 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. 2816 din 13.09.2021 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 ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. AM.

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6526695 din 15.01.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.01.2022

teritoriul de studiat



