



Ca urmare a cererii adresate de **Plopeanu Doru-Alin** cu domiciliul în județul Mureș, municipiul Tîrgu-Mureș, înregistrată cu nr. 27993 /18.01.2018, 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 02.03.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.210.....din22.03.2018.....

pentru elaborarea
P.U.Z - ansamblu locuințe unifamiliale Aleea Eclipsei est, Cluj-Napoca,
generat de imobilul cu nr. cad. 312113, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR ULiu, delimitat de strada Eclipsei în partea de est, str. Voievodul Glad la vest, zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 254/2016 la sud și UTR Liu la nord.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

-*existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în U.T.R ULiu- zona de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic ;

-*propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

pentru zona rezidențială: P.O.T max. 35%, pentru locuințele covor max. 60%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp
pentru zona verde: P.O.T max. 1%, C.U.T max= 0,01 ADC/mp

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- accesul auto se realizează din strada Eclipsei;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

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;

Strada Eclipsei și strada Voievodul Glad vor prelua profilele reglementate (12m) prin documentația urbanistică aprobată cu HCL 254/2016.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- conform Certificatului de Urbanism nr.6034 din 15.12.2017
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-

- volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- studiu de trafic

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.27993 din 18.01.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh.Exp.Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Cozina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2708855 din 22.03.18
Prezentul aviz a fost transmis solțicitantului direct/prin poștă la data de 22.03.18



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea Moşilor nr. 3, 400004, 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 Plopeanu Doru Alin prin Nemeş Oliver - Teodor cu domiciliu în judeţul Mureş, localitatea Târgu-Mureş, înregistrată sub nr. 626921/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 49 ... din 5.05.2021

pentru P.U.Z – parcelare și construire locuințe unifamiliale, Aleea Eclipsei – est generat de imobilul cu nr. cad. 312113

Inițiator: Plopeanu Doru Alin și Plopeanu Adina Gabriela

Proiectant: Detrei Arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alina S. Popescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat, în suprafață de 1,285 ha este delimitat de strada Eclipsei în partea de est, str. Voivodul Giad la vest, zona reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 254/2016 la sud și limita U.T.R. Liu la nord. Teritoriul de studiat cuprind: zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

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

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG preponderent în UTR ULiu și parțial în UTR Ve.

- UTR ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse 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+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: 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 min. față de aliniament: min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;

-retragere min. 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;

- UTR Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice

-indicatori urbanistici - P.O.T max = 1%, CUT max= 0.01;



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

-înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;
-staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (28 de parcele destinate construirii de locuințe individuale, 2 parcele cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și două imobile cu destinația de drum, necesare lărgirii străzii Eclipsei și Voievodul Glad) și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

- U.T.R LIU1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban,

-funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora;

-regim de construire: izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R; Hmax. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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:

- 3m față de strada Eclipsei
- 3m pentru clădirile amplasate pe frontul nordic al străzii A
- între 3m și 18 m pentru clădirile amplasate pe frontul sudic al străzii A, conform planșei 03 Reglementări urbanistice
- Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a autoturismelor;

-retragere față de limitele laterale:

- pentru parcelele 3,7,11,15,19,23: pe limita laterală vestică și minim 3m față de limita laterală estică;
- pentru parcelele 1,5,9,13,17,21: pe limita laterală estică și minim 3m față de limita laterală vestică;
- pentru parcelele 4,10,16,22: minim 6m față de limita laterală estică și 3m față de limita laterală vestică. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1m față de limita laterală vestică.
- pentru parcelele 6, 12, 18, 24, 28: minim 3m față de limitele laterale. În cazul în care fațada nu dispune de goluri, se admite amplasarea la 1m față de limita laterală vestică și minim 3m față de cea estică.
- pentru parcelele 2,8,14 și 20 : minim 6m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică;
- pentru parcela cu nr. 26: minim 3m față de limita laterală estică și minim 3,5m față de limita laterală vestică.
- 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;

-circulații, accese: accesul la amplasament se realizează din strada Eclipsei și strada Voievodul Glad reglementate la ampriză de 12m prin PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 254/2016. Accesul pe parcele se realizează din strada „A” propusă prin P.U.Z. la ampriză de 9 m, cu alveolă pentru stație de transport în comun și patru supralărgiri pe latura sudică, în afara profilului de 9m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățime maximă de 6 m;



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

-*staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare : min un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și minim două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp;

-*echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

U.T.R Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere ,lucrări și amenajări hidrotehnice;

-*indicatori urbanistici* - P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;

-*înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Documentația P.U.Z. – ansamblu locuințe unifamiliale Aleea Eclipsei est, înregistrată sub nr. 113526/433/2019 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2019. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub nr. 626921/433/2020 (aviz Siguranța Circulației) în ședința operativă din 12.02.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafețele de teren necesare lărgirii și modernizării străzii *Eclipsei și străzii Voievodul Glad* la ampriză de 12m (pe tronsonul adiacent PUZ) vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”.
- Strada „A” propusă prin P.U.Z. se va înscrie în CF cu titlul de „drum”, se va echipa edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură.

Anterior receptiei constructiilor propuse:

- Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzii „A”, se vor planta minim 10 arbori cu circumferința de min.35cm măsurată la 1m de la colț și se va amplasa mobilier urban (coșuri de guno!)
- Se va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat din vecinătatea străzii Voievodul Glad, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, alei pietonale).
- Se vor aduce la strat de uzură strada Eclisei și strada Voievodul Glad (regularizate la profil rezidențial de 12m) de la intersecția cu str. Romul Ladea până la amplasamentul studiat prin PUZ, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 209999/446/2020.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagulului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterrea autorizațiilor de construire pentru investiții (alte decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate, dar nu mai târziu de 2026.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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. 4640 din 17.12.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 6034 din 15.12.2017.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreia Mureșan

Red. Sec. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6833235 din 10.05.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 10.05.2021