



ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **ȚĂRMURE OVIDIU-DAN** cu domiciliu în Cluj-Napoca, Strada înregistrată sub nr. 588033/433/20.06.2022, 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:

Nr. 121 AVIZ din 4 oct 2022

pentru **P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime**, str. Dealul Fânațelor generat de imobilele cu nr. cad. 261655, nr. Cad. 322545

Inițiator: ȚĂRMURE OVIDIU-DAN

Proiectant: S.C. PLAN TRADE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doina Florica Munteanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona de studiu este UTR Uliu/PUZ așa cum apare marcată pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG, din vecinătatea vestică a străzii Dealul Fânațelor. Aceasta cuprinde teritoriul reglementat prin PUZ (terenul beneficiarului), în suprafață de 4000mp și vecinătățile adiacente (locuințe edificate în baza studiului PUZ și PUD aprobat prin Hotărârea nr. 116 din 26.02.2009.

Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat în partea sudică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Florilor, în partea estică de limita intravilanului, în partea vestică de imobile cadastrale (str. Dealul Fânațelor nr. 24F și nr. 26G), iar în partea de nord de limita UTR Uliu.

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

- **UTR Uliu/PUZ - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

Suprafețele marcate în planșa de 3.2 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” cu specificația (UTR) / PUZ reprezintă teritorii pentru care, anterior intrării în vigoare a prezentului PUG, au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale.

- **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

**ARHITECT-ȘEF**

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.

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4.000 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (UTR Liu\*) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării propuse.

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, se admite o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

- *conformarea arhitectural-volumetrică:* Construcțiile propuse, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor intra în contradicție cu aspectul general al zonei. Pentru o imagine urbană unitară, se va ține cont de ansamblul de locuințe învecinat, edificat în baza PUZ aprobat cu H.C.L nr. 116/2009.

- *indici urbanistici:* P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* 5m, alinierea clădirilor este obligatorie. Garajele vor fi retrase cu minim 6m de la aliniament, pentru a putea permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m; 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 2,8m.

- *retragerea față de limita posterioară:* minim 6 m.

- *circulații și accese:* accesul la amplasament se realizează dintr-o alee de interes local, cu ampriză de 9m, ce se desprinde din strada Dealul Fânațelor, între numerele administrative 24 și 26. Prin PUZ se propune prelungirea aleii existente ( nr. Cad. 292558) în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto; Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 5m.

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale(unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(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;

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



ARHITECT-ȘEF

Pentru documentația *P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Dealul Fânașelor* s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 74 din 26.04.2022 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 28.01.2022) valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5036 din 26.11.2018. În urma analizării cererii nr. 588033/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 1565 din 20.06.2022.

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

Aleea propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 9 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 7 m) adusă la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor, vor fi realizate trotuarele.

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. 1565 din 20.06.2022. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

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