



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC
E.L.

Ca urmare a cererii adresate de GOINA MARIA prin arh. Muraru Corneliu cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 627188/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 130 din 14.07.2022

pentru P.U.Z. de urbanizare, strada Speranței – latura nordică

generat de imobilele cu nr. cad. 282436, nr. cad. 287524, nr. topo. 21654, nr. cad. 280633, nr. cad. 274506, nr. cad. 296041, nr. cad. 296042, nr. cad. 262088, nr. topo 13683/1, nr. topo 13683/2, nr. topo 13684, nr. topo 13685

Inițiator: Goina Maria și asociații

Proiectant: S.C. SFS Exhibit S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Raluca I. F. Toma

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul studiat în suprafață de 10,4ha cuprinde parcelele de pe frontul estic al străzii Speranței, pe aliniamentul de la nr. 21 până la zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

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

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG în UTR ULiu.

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

-*retragere 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 față de limitele posterioare*: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;



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

Prin P.U.Z se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- U.T.R Liu-m Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe semicolective/familiale (pe parcelele cu front la strada Speranței sau cu o suprafața mai mare de 400mp);

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

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

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

- *retragere față de aliniament*: 5m față de aliniamentul propus al străzii Speranței, respectiv 3m față de strada nou propusă prin P.U.Z. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragere față de limitele laterale*: H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m. 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 6,00m;

- *circulații, accese*: din strada Speranței și din strada propusă prin PUZ cu ampriza de 9 m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;

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

-U.T.R. S_Va* – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

-*funcțiune predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban;

-*condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;

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

Pentru documentația P.U.Z. de urbanizare, strada Speranței – latura nordică, s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 338 din 23.12.2020, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1574 din 20.04.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism -operativă, se reavizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării străzii Speranței la ampriză de 18m (pe tronsonul adiacent PUZ) se va dezmembra din parcela inițială, înscrie în CF cu titlu de „drum” și aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Speranței.
- Strada nou propusă prin P.U.Z. la ampriză de 9m, se va înscrie în CF cu titlul de „drum”, se va echipa edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (inclusiv locurile de staționare de la nivelul carosabilului) va fi realizată la strat de uzură.



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

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- Se va aduce la strat de uzură partea pietonală a străzii propuse prin P.U.Z și se va amenaja fâșia verde plantată adiacentă carosabilului. Strada va fi echipată complet, cu iluminat stradal, coșuri de gunoi, iar plantațiile înalte de aliniament (minim 10 arbori) vor avea circumferința de min.35cm măsurată la 1m de la colet.
- Se va amenaja spațiul verde, cu acces public nelimitat din subzona S_Va în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii și joase, mobilier urban).

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele 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.

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. 1731 din 5.07.2022, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. arh. Anamaria Popa

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



Ca urmare a cererii adresate de **Goina Maria** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 323909 din 05.07.2018, 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 27.07.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. ...*823*.....din *18 09-2018*

pentru elaborarea

P.U.Z. de urbanizare, strada Speranței Nord

generat de imobilul cu nr. cad./ topo.: 282436, 22723, 21654, 13678/2/2, 274506, 296041, 296042, 262088, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este U.T.R. ULiu, delimitat:

- la nord-est de limita U.T.R. S UIs,
- la sud-vest de strada Speranței,
- la sud-est de limita U.T.R. Ve,
- la nord-vest de limita U.T.R. Liu.

Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în:

U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban,

2.2 propus: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, cu subzonă de spațiu verde;

2.3 servituiți de utilitate publică instituite prin PUG: strada Speranței.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

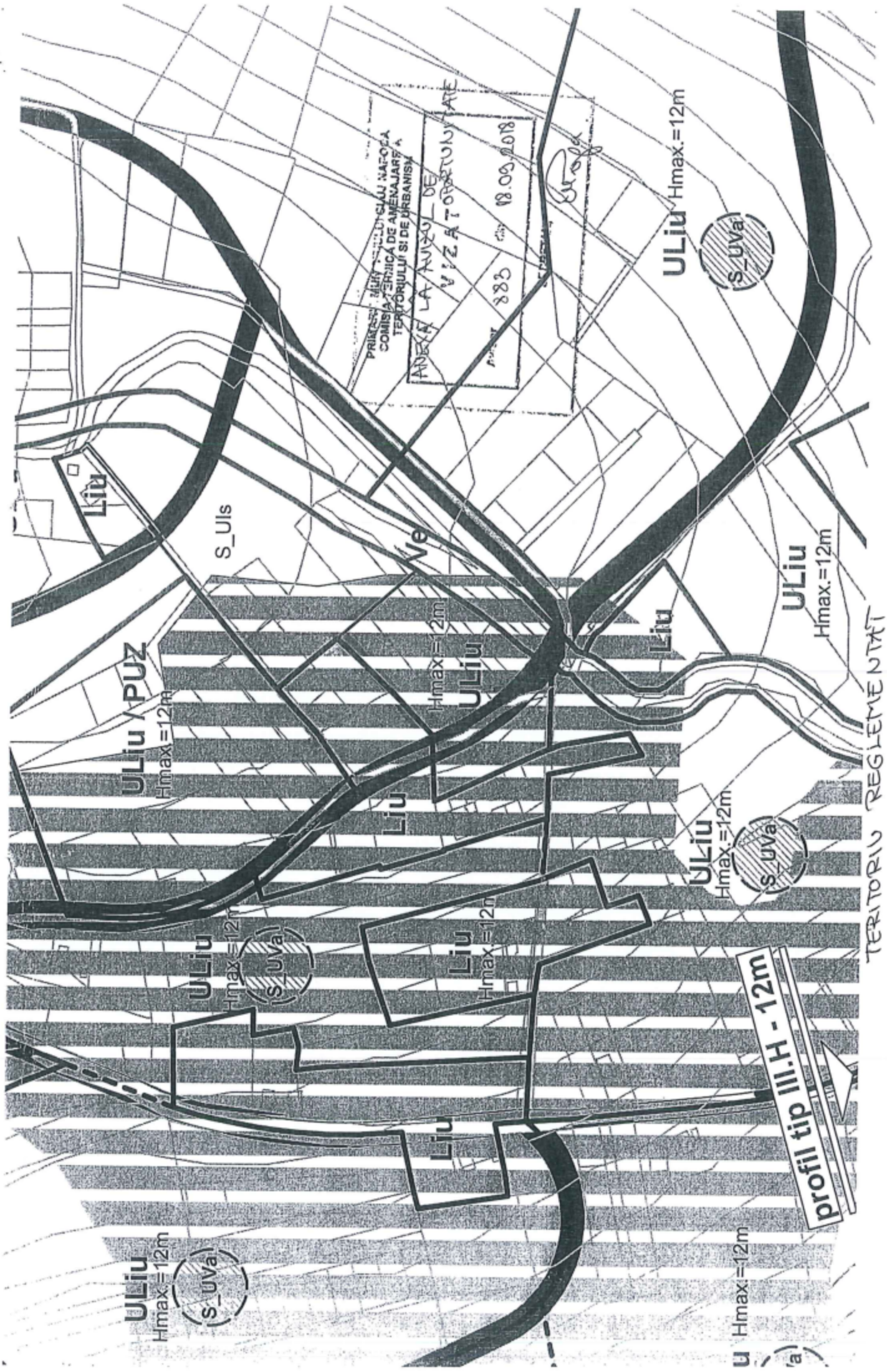
- | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
| - pentru zona de locuințe familiale | P.O.T. max= 35%, | C.U.T. max= 0,9 |
| - pentru subzona verde: | P.O.T. max= 5%, | C.U.T. max= 0,1 |

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 Speranței;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulația nou propusă prin P.U.Z va fi realizată de către investitori la strat de uzură, înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele.

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.



PRIMĂRIA ILIUȘ - JUDEȚUL IAȘI
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE
 TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
 ANEXA LA AVISUL DE
 VIZĂ TOPOGRAFICĂ
 NR. 883 din 18.09.2018

ULiu
 Hmax = 12m
 (S_UVa)

ULiu x PUZ
 Hmax = 12m

ULiu
 Hmax = 12m
 (S_UVa)

Liu
 Hmax = 12m

ULiu
 Hmax = 12m
 (S_UVa)

ULiu Hmax = 12m
 (S_UVa)

ULiu
 Hmax = 12m

U Hmax = 12m
 (a)

profil tip III.H - 12m

TERITORIUL REGLEMENTAT