



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 82 din 10.05.2022

pentru **completare Aviz Arhitect Șef nr. 176 din 15.11.2021**

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 176 din 15.11.2021 emis pentru **P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Oașului nr. 357A** în sensul:

Anterior emiterii oricărei autorizații de construire se va înscrie în C.F. nr. 330648 destinația de „drum” pentru imobilul cu nr. cad. 330648.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. Consilier arh. Edith Heczei



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Stan Nicolae, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 438292/433/2021, 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:

AVIZ
Nr. 176 din 15.11.2021

pentru: P.U.Z parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime - str. Oașului nr.357A generat de imobilul cu nr. cad. 336495

Inițiatori: Stan Nicolae;

Proiectant: S.C. Arh Consult Solution S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florina Florian;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat este parcela cu nr. cad. 336495 în suprafață de 2498 mp, fiind accesibil din str. Oașului pe un drum de interes local (drum Dosul de la Valea Chintăului, nr. topo 18790, CF 325658)

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

- **UTR** Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri suprapterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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 (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0,9

-retragere față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragere față de limitele laterale și posterioară: Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m, clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 2,00 m, caz în care, pe această latură înălțimea la cornișă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m. (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru toate situațiile : (a) 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. (b) 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 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii. (e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 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. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. (f) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel suprapteran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren (3 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, cu suprafețe de minim 500 mp și o parcelă cu destinația de alee de utilitate privată) și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

U.T.R – Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

-*funcțiunea predominantă:* locuințe individuale și anexele acestora (garaje, filogorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare), locuințe semicolective (cu maxim două unități locative pe parcelă – unități locative suprapuse sau alipite); Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora PUD;

-*regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane, maxim (S)+P+E, Hmaxim = 10m, Hmaxim cornișă = 6.5 m;

-*retragerea față de aliniament:* minim 3m față de alea de acces;

-*retragerea față de limitele laterale:* minim 3 m; Garajele, inclusiv celor incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitei laterale, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;

- *retragerea față de limita posterioară:* H clădire dar nu mai puțin de 6m; garajele se vor retrage cu cel puțin 6m față de limita posterioară;

-*indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 30% C.U.T. maxim = 0,6;

-*circulații, accese:* din alea de utilitate privată reglementată prin PUZ la ampriza de 9 m (pe tronsonul perpendicular pe drumul de acces) și 6 m, conform planșei Reglementări urbanistice.

-*staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei; Pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tona

-*echipare tehnico-edilitară:* toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.07.2021 și a verificării completărilor depuse cu nr. 438292/433/2021 în ședința operativă a comisiei din data de 20.08.2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia

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

Aleea de utilitate privată propusă prin PUZ se va echipa edilitar și realiza la strat de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Anterior recepției construcțiilor propuse se va aduce la strat de uzură aleea de utilitate privată și drumul de acces la amplasament, ce se desprinde din str. Oașului în dreptul nr. administrativ 351, până la amplasamentul studiat prin PUZ.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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 (DTAC) 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. 5276 din 19.12.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



șef birou arh. Andreia Mureșan
Red. 3 ex. AM

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 590758 din 07.12.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.12.2021.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de STAN NICOLAE cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 206412/43/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.217..... din28.07.2020.....

pentru elaborarea

P.U.Z - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime- str. Oașului nr.357A
generat de imobilul cu nr. Cad. 336495, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde parcela cu nr. cad. 336495 în suprafață de 2498 mp și drumul de acces la aceasta, ce se desprinde din strada Oașului, spre vest, în dreptul numărului administrative 357.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- *existent*: U.T.R Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.
- *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural;

3. Indicatori urbanistici obligatori

- P.O.T. max.=35%, C.U.T max= 0.9;

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

- accesul auto la amplasament se realizează dintr-un drum de interes local, desprins din strada Oașului în dreptul numărului administrativ 357.
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul incintei;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;

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.
- emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltării/pavării, echipării edilitare) a străzii de acces până la amplasament.

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

- conform Certificatul de urbanism nr. 5276 din 19.12.2019;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform prevederilor regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ – GM – 010 – 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 5276 din 19.12.2019, 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,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. hch589 din 13.08.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.08.2020

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CIOBIȘNEA
COMISIEI TEHNICĂ DE VERIFICARE
TEHNICĂ A PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII

Aviz de oportunitate
VIA AT

AVIZ Nr. 277 din 28.07.2018

SECRETAR

Lir

Lir

Hmax. = 10,5m

H.C.L. 809/2018

