



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



Ca urmare a cererii adresate de **Zdroba Dan Marius**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 318689/433/2020, 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 întrunită în ședința operativă din data de 9.07.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 216 din 28.07.2020

pentru elaborarea

P.U.Z. parcelare și construire locuințe familiale, str. Câmpului, nr. 161

generat de imobilul cu nr. Cad. 296365 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este imobilul cu nr. cad. 296365 și accesul la acesta din strada Câmpului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este cuprins în U.T.R. Lip
- Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic;
- *propus*: U.T.R. Lip - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic; ;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- *zona de locuințe*:

- pentru imobile de locuit cu max. (S)+P+1+M, (S)+P+1+(R), D+P+M și D+P+R:
P.O.T maxim = 35 % , C.U.T max= 0,9;

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

- spații verzi organizate pe sol natural vor ocupa min. 40%;
- accesul auto la zona de locuințe se realizează pe un drum de acces cu profilul de 6 m, din strada Câmpului, conform prevederilor P.U.G.;
- staționarea autovehiculelor se vor realiza în interiorul parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina 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;
- accesul din strada Câmpului spre terenul studiat prin P.U.Z. se va realiza pe drumul de acces al carui profil va fi de 6 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI 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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 413 din 11.02.2020.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).

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. 413 din 11.02.2020. 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 nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

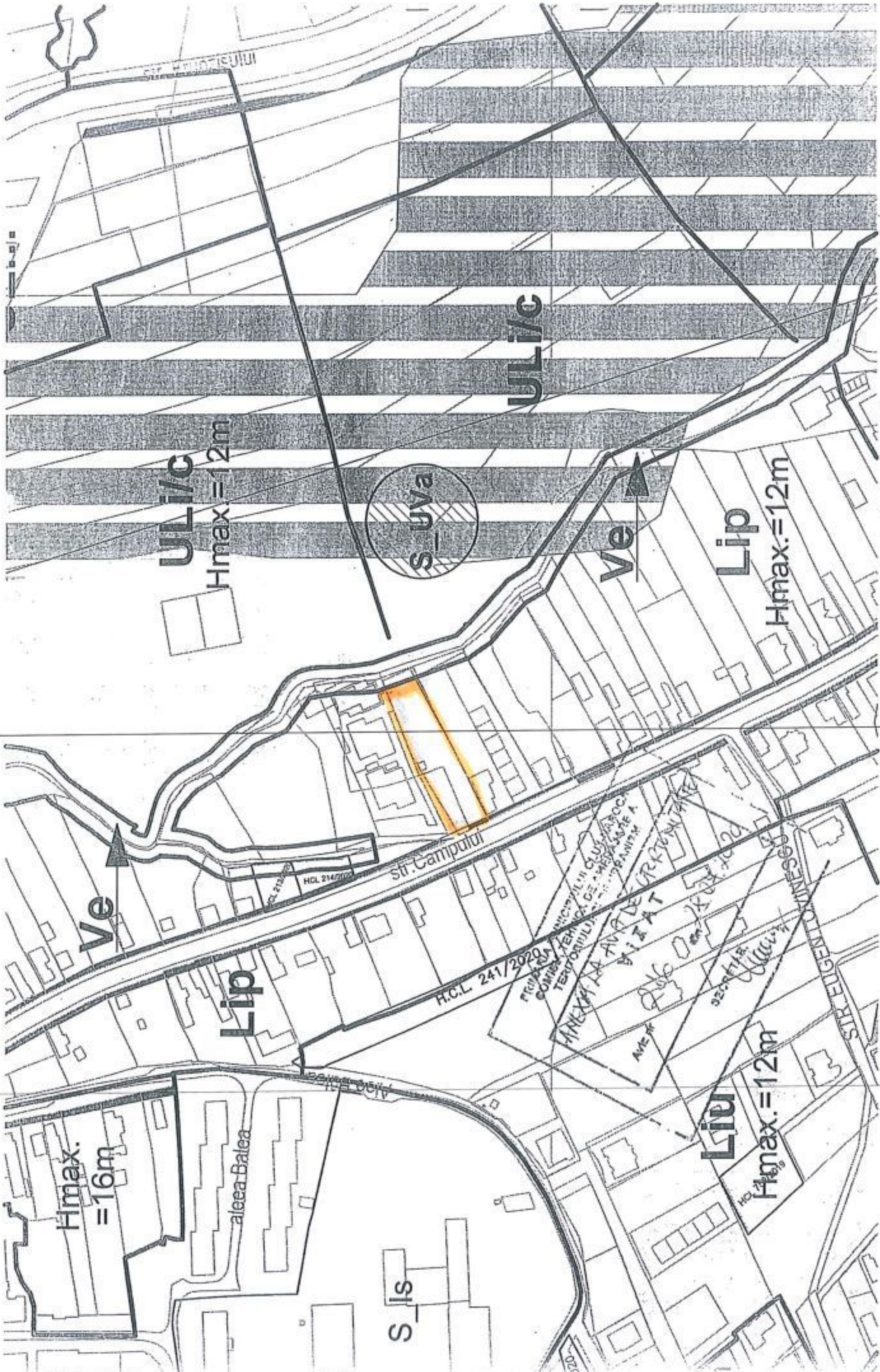
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4537176 din 11.08.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.08.2020



ULI/C

Hmax = 12m

S_UVa

ULI/C

Ve

Lip

Hmax = 12m

Ve

Lip

S_Is

Hmax = 16m

aleea Balea

Str. Campului

H.C.L. 241/2020

FRONTUL IN CLUJ NAPOCA
COMUNA TEHNICA DE PROIECTARE A
TERITORIULUI URBAN
ANEXA LA AVIZUL DE PROIECTARE

Lip

Hmax = 12m

ZONA DE REGLEMENTAT



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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de ZDROBA DAN-MARIUS și ZDROBA MARIANA-DANIELA cu domiciliu în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 595412/433/2021, 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. ... 51 ... din 10.03.2022

pentru **P.U.Z. parcelare și construire locuințe familiale, str. Câmpului nr. 161**

generat de imobilul cu nr. cad. 296365

Inițiator: ZDROBA DAN-MARIUS și ZDROBA MARIANA-DANIELA

Proiectant: S.C. IMAGE ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ovidiu- Lucian Gabor

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 1,170 mp, este situat pe frontul estic al străzii Câmpului la nr. 161, este delimitat de limită U.T.R. Ve în partea de est, limite cadastrale din U.T.R. Lip în partea de sud și în partea de nord.

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

- **UTR Lip - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic**

- **funcțiune predominantă** : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

- **regim de construire**: izolat sau cuplat

- **funcțiune admisă cu conditionari**: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- **înălțimea maximă admisă**: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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+I+M, (S)+P+I+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 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

- **retragere min. față de aliniament**: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

- **retragere min. față de limitele laterale** : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

**ARHITECT-ȘEF**

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1,170 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 3 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Lip*), o parcelă destinată construirii unei locuințe unifamiliale, o parcelă destinată construirii unei locuințe semicolective și imobil destinat circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

- U.T.R. Lip* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități alipite) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- regim de construire: deschis;

- caracteristicile parcelelor: suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp. Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială). Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500 mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilială). Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500 mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative (unități alipite).

- înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, D+P+1. 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 maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

- retragerea față de aliniament: min. 5 m față str. Câmpului și min. 1 m față de aleea propusă prin P.U.Z, conform planșei U03 – "Reglementări urbanistice- zonificare".

- retragerea față de limitele laterale și posterioară: min. 3 m.

- circulații și accese: accesul pe parcele se realizează din aleea de interes local desprinsă din str. Câmpului (regularizată la ampriză de 6 m cu 5 m carosabil și 1 m trotuar). Pentru parcela cu locuință individuală se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto. Pentru parcela cu locuință semicolectivă (familială), având unitățile locative alipite și pentru parcelele de colț se admite realizarea a două accese auto și două accese pietonale pe parcelă;

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

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), 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.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 595412 din 20.10.2021) a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 18.02.2022. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a completărilor depuse sub nr. 332760/433/22.02.2022 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

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



ARHITECT-ȘEF

1. Suprafața de teren necesară regularizării străzii Câmpului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură, va fi transferată în domeniul public, cu titlul gratuit conform propunerii din planșa U03 Reglementări urbanistice- zonificare.
2. Aleea propusă prin P.U.Z. cu ampriză de 6 m, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 5 m), va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta. Până la recepția construcțiilor, va fi realizat trotuarul; aleea propusă prin P.U.Z. va avea acces public nelimitat.

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. 413 din 11.02.2020. 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. 6569719 din 11.05.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.05.2022



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. 218 din 27.09.2022

pentru *Modifică cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 51 din 10.03.2022*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 51 din 10.03.2022 emis pentru **P.U.Z. parcelare și construire locuințe familiale, str. Câmpului nr. 161**

în sensul:

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1,170 mp pe bază de structură parcelară, respectiv 2 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime - UTR Lip* (o parcelă destinată construirii unei locuințe unifamiliale, o parcelă destinată construirii unei locuințe semicolective) și 2 imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse (un imobil alcea de deservire locală, un imobil pentru regularizarea străzii Câmpului).

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Red. 2 ex.CCE