



Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Hossu Gelu-Aurel**, cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **318148/433/15.02.2022**, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.31..... din 24.02.2022

pentru elaborarea:

P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Valea Chintăului - est
generat de imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat prin PUZ cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 situate pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului.

Zona de studiu cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente, de la imobilul cu nr. cad. 327691 până la strada Traian Dorz.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu-
Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- P.O.T. max= 35%; C.U.T. max= 0,9.

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

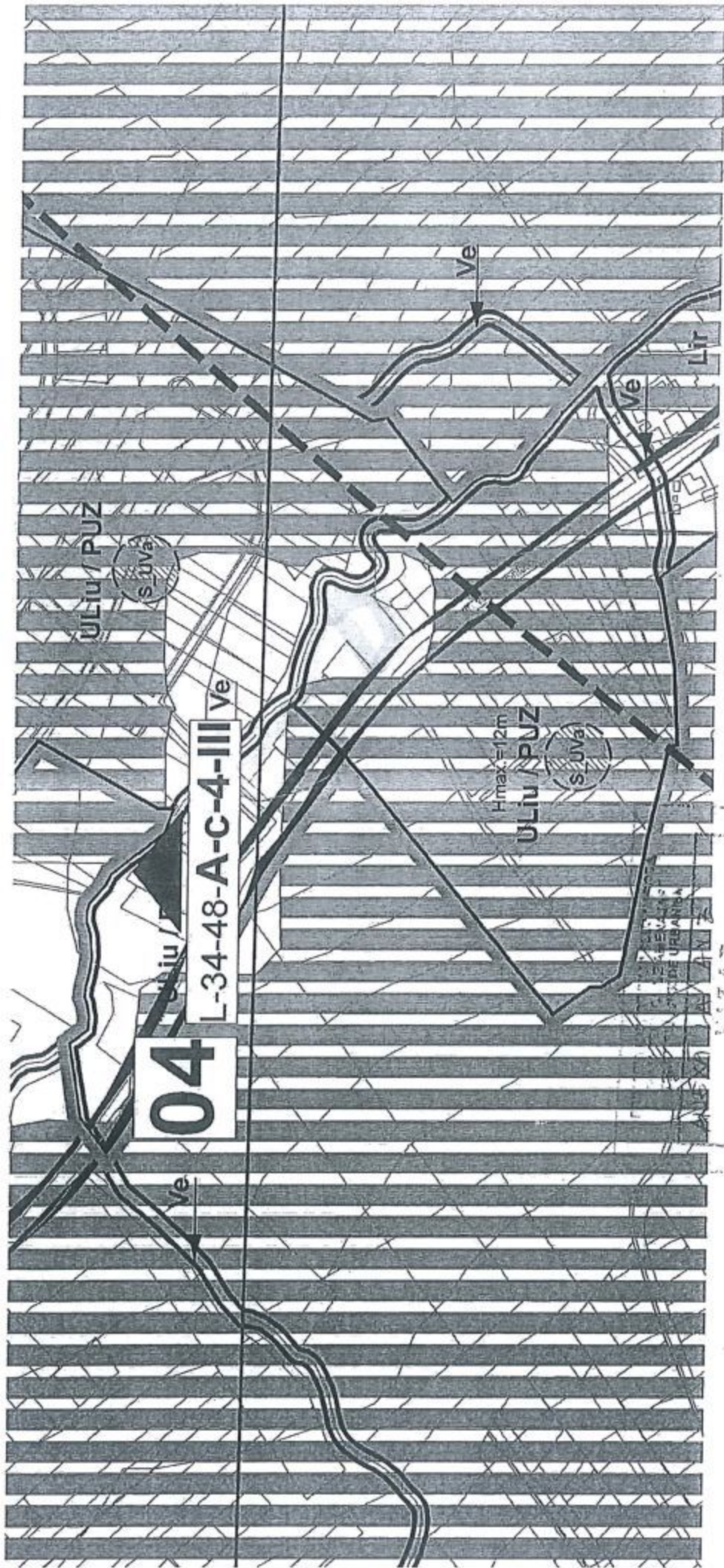
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Valea Chintăului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse 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.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2970 din 28.09.2021;



- ZONĂ STUDIATĂ
 - ZONĂ REGLEMENTATĂ

Nr. 51 r. 24.02.2022
 VIȘĂ



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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Hossu Gelu-Aurel** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 863120/433/2022 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. 258 AVIZ din 25.11.2022

pentru P.U.Z. – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est

generat de imobilele cu nr. cad. 327690 și cu nr. cad. 327691;

Inițiator: Hossu Gelu-Aurel;

Proiectant: S.C. ARHITECTURA 4U S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Adriana I. Borza;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2151 mp, cuprinde imobilele cu nr. cad. 327690 și nr. cad. 327691 situate pe frontul nord-estic al străzii Valea Chintăului și este delimitat de parcelele cu fond construit în partea sud-estică și nord-vestică și pârâul Valea Chintăului în partea nord-estică.

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

U.T.R. 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+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 P.U.Z.;
- *retragere față de limitele laterale:* 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; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3 m (min. 4,5 m pentru locuințele în cascadă);
- *retragere față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

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

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- *regim de construire:* izolat;
- *retragerea față de aliniament:* minim 5 m față de str. Valea Chintăului regularizată. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

– *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu o distanță de minim 3 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. 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. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

– *circulații, accese*: din strada Valea Chintăului. Pe o parcelă vor fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m;

– *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;

– *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. – *construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valea Chintăului - est* (înregistrată sub numărul 615833/433/2022) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.10.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 863120/433/2022, 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 beneficiarii acesteia.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Valea Chintăului, conform planșei „U5 – Plan proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi întreținut ca spațiu verde (cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor) până la modernizarea străzii Valea Chintăului de către Municipality.

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 (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. 2970 din 28.09.2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. Arh. Edith Heczel

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