



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

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. 21..... din 13.02.2023

pentru: **modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 118 din 4.07.2022**

Prezentul aviz modifică **cuprinsul** Avizului Arhitectului Șef nr. 118 din 4.07.2022 emis pentru **P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Câmpului în sensul:**

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit:

- suprafața de teren necesară regularizării str. Câmpului la profil de 12 m (6 m din ax drum existent) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și str. Câmpului;
- suprafața de teren necesară amenajării alveolei pentru transportul în comun, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și str. Câmpului și transferată în domeniu public cu titlu gratuit;
- suprafața de teren necesară amenajării străzii de interes local (str. „A”) propusă va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, va fi asfaltată și i se va asigura profilul de 9 m, din care 6 m parte carosabilă, respectiv un loc de întoarcere;
- va fi realizată semnalizarea rutieră orizontală și verticală, precum și realizarea rețelelor pluviale, rețelelor edilitare, de iluminat public, etc. conf. Avizului Siguranța Circulației 912491/446/9.12.2022.

Odată cu emiteria prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul nr. 288 din 30.12.2022.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. EH



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

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. M&O General Construct S.R.L. cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Livezii nr. 63, înregistrată sub nr. 588190/433/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 118 AVIZ din 14.07.2022

pentru P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Câmpului

generat de imobilele cu nr. cad. 290053 și nr. cad. 317023;

Initiator: S.C. M&O General Construct S.R.L.;

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sorin Scripcaru;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: terenul studiat, în suprafață de aprox 1 ha. este situat pe latura estică a str. Câmpului, delimitat de U.T.R. Uliu spre est și de U.T.R. VPr spre nord. Se propune o implementare etapizată a investiției. Prin P.U.Z. se reglementează o suprafață de aprox. 0.8 ha. din vecinătatea estică a str. Câmpului.

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

U.T.R. Uliu – Zona de urbanizare, Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

— *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 supraterrane. 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:* P.O.T. maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. 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 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 limită 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;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(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:

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului, respectiv: 11 parcele pentru construirea de locuințe, o parcelă pentru construirea unui imobil de servicii de interes public, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, o parcelă cu destinația de „drum” – str. „A” – și o parcelă – suprafață de teren necesară regularizării străzii Câmpului.

Documentația reglementează:

U.T.R. Liu/P.U.Z. – Locuințe familiale:

— *funcțiune predominantă*: locuințe individuale și familiale (semicolective, cu două unități locative alipite sau suprapuse);

— *regim de construire*: izolat;

— *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane: S+P+1+M/R și D+P+M/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% , C.U.T. max. = 0,9 ADC/mp;

— *retragerea față de aliniament*: min. 3 m;

— *retragerea față de limitele laterale*: min. 3 m;

— *retragerea față de limitele posterioare*: min. 6 m;

— *circulații, accese*: din strada Câmpului regularizată la ampriza de 12 m, din stradă de interes local propusă cu ampriza de 9 m;

— *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei;

— *echipare tehnico-edilitară*: existentă pe str. Câmpului.

U.T.R. S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

— *funcțiune predominantă*: instituții și servicii publice și de interes public (funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni educaționale);

— *regim de construire*: deschis;

— *înălțimea maximă admisă*: S+P+2E+R;

— *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 50% , C.U.T. max. = 1,8;

— *retragere față de aliniament*: min. 3 m;

— *retragere față de limitele laterale*: min. 3 m;

— *retragere min. față de limitele posterioare*: min. 3 m;

— *circulații, accese*: din strada Câmpului regularizată la ampriza de 12 m, strada de interes local propusă cu ampriza de 9 m;

— *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform anexei 2 din PUG;

— *echipare tehnico-edilitară*: existentă pe str. Câmpului.

U.T.R. S_Va – Subzonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

— *funcțiune predominantă*: subzonă verde cu acces public nelimitat;

— *înălțimea maximă admisă*: (S)+P;

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

— *circulații, accese*: din strada „A”, de interes local propusă cu ampriza de 9 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

— echipare tehnico-edilitară: existentă pe str. Câmpului.

Pentru documentația P.U.Z. – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Câmpului s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 105 din 21.07.2021 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 10.03.2021) valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1218 din 27.03.2018. În urma analizării cererii nr. 588190/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 1544 din 20.06.2022.

— se admit două unități locative (apartamente suprapuse sau alipite) pe parcele cu suprafață minimă de 550 mp;

— se admit două unități locative izolate pe parcele cu suprafață minimă de 800 mp.

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

Suprafața de teren necesară regularizării str. Câmpului la profil de 12 m va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele și adusă la aceși îmbrăcăminte rutieră ca și str. Câmpului, până la recepția construcțiilor.

Strada de interes local (str. „A”) propusă cu ampriza de 9 m, va fi realizată la strat de uzură și va fi trecută cu titlul gratuit în proprietatea Municipiului anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele deservite de aceasta, conform planșei „A06 – plan proprietate asupra terenurilor și circulația terenurilor”.

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. 1544 din 20.06.2022, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou Strategii Urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. arh. Edith Hezei

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 S.C. M&O General Construct S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Paris nr.70, înregistrată sub nr. 411459/43 din 3.09.2018, 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 data de 11.09.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 962 din 22.10.2018

pentru elaborarea

P.U.Z de urbanizare - strada Câmpului – latura estică

generat de imobilele cu nr. Cad. 317023, nr. Cad.290053, nr. Cad. 17953, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat în partea de vest și sud-vest de strada Câmpului, în partea de nord de UTR Vpr, în partea de est și sud-est de limite cadastrale.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituți

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 dipuse pe un parcelar de tip urban

2.2 *propus*: zonă rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent Uliu.

2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin PUG* : profil III.H 12 m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

zonă rezidențială : P.O.T. max = 35% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp

subzona verde: P.O.T. max = 5% , C.U.T max= 0,1

subzona de servicii de interes public: P.O.T. max = 60% , C.U.T max= 2.2

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

- dotări publice pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (suar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- asigurarea servituții de utilitate publică instituite prin PUG, profil III.H 12m;
- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Câmpului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară (apă-canal, electrica) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulația nou propusă prin P.U.Z, ce deservește zona rezidențială, se va realiza, de către investitori, la strat de uzură înaintea emiterii autorizație 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. Nu se acceptă soluții temporare pentru organizarea circulației.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1218 din 27.03.2018

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. 1218 din 27.03.2018 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

/Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

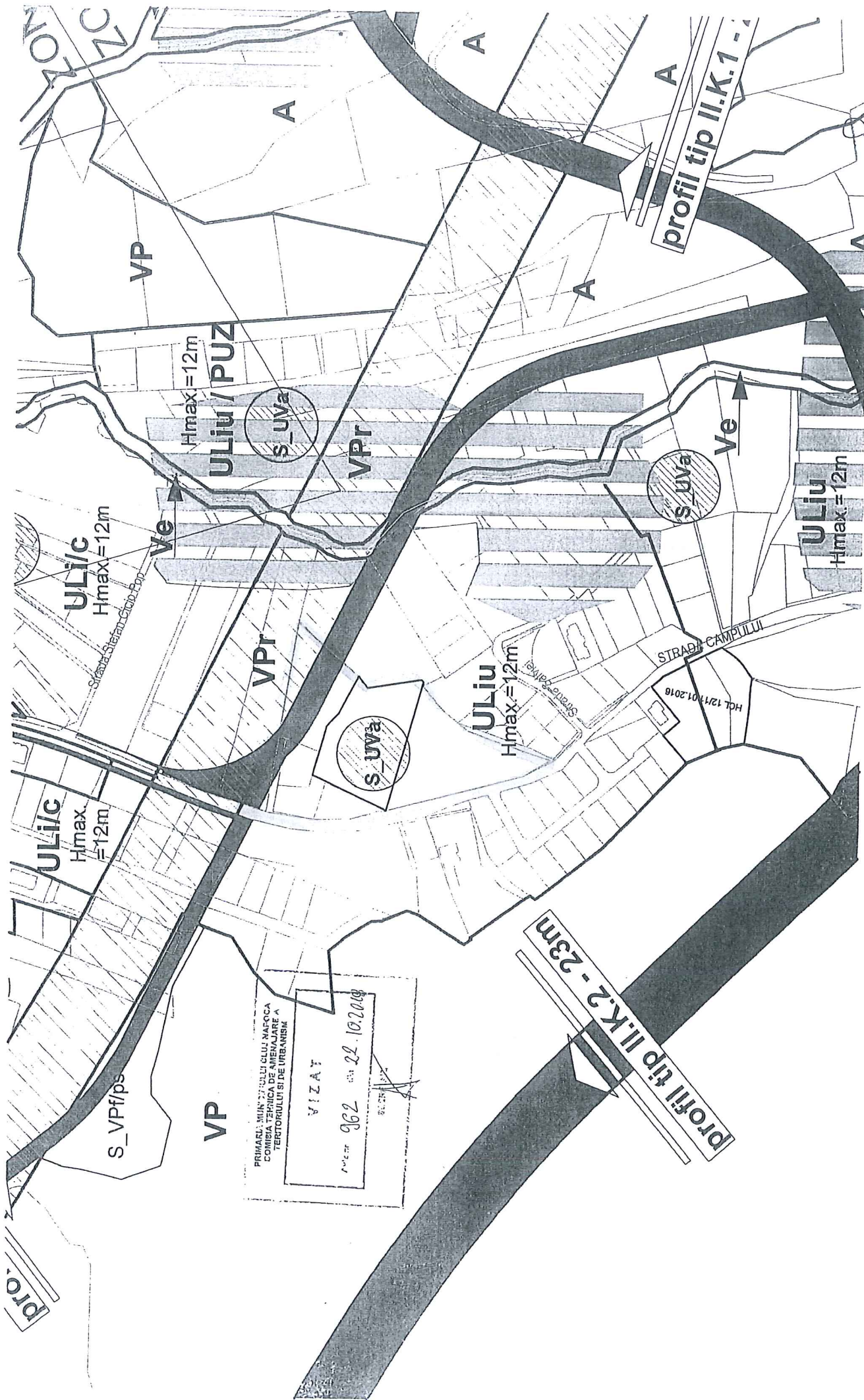
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red.3ex., consilier arh. **Adina Molban**

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 27838/2 din 23.10.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.10.2018.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CILUȘI, NAȘOCA
 COMUNA TERENI DE AMENAJARE A
 TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

VIZAT

Nr. 962 din 22.10.2018
 S.C.

Primăria Municipiului
 Ciluși, Str. Șosei, nr. 10
 Pop. Dan Alexandru nr. 2188