



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de BOCHIȘ LUCIAN cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, , înregistrată cu nr. 589172/433/2021 conex cu ne 442738/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 1166 din 1.08.2022

pentru P.U.Z. de urbanizare, strada Făgetului – vest generat de imobilele cu nr. cad. 294424, nr. cad. 267465

Inițiator: Bochiș Lucian, Dușa Ștefan, Dușa Maria

Proiectant: S.C. TRF CONSULT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Vlad Andrei Negru

Aruplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat în suprafață de aprox. 1.254 ha, este încadrat preponderent în U.T.R. Uliu, parțial în U.T.R. Vp și este delimitat de strada Făgetului în partea de est, limita U.T.R. Liu în partea de nord și parcele cu fond construit în partea de sud.

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

U.T.R. Uliu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

- funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;
- regim de construire: 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+I+M, (S)+P+I+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;
- amplasarea față de aliniament: Retragerea de la aliniament va fi de 3-5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte;
- retragerea față de limitele laterale: a) 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, (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;
- retragerea față de limita posterioară: 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.

U.T.R. Vp - Zona verde – păduri în intravilan

- funcțiune predominantă: pădurilor cu rol de agrement, pășuni / fânețe în interiorul zonelor împădurite;
- utilizări admise: promenadă, alergare, odihnă, călărie, deplasări velo. Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRSV;
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor : nu e cazul;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 0%, C.U.T max= 0 ADC/mp.



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

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

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 1.254 ha pe bază de structură parcelară, respectiv 17 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (UTR Liu_F), o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (UTR S_Vpa) și un imobil destinat circulației aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Liu_F Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat sau cuplat;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: două nivele supraterane. Suplimentar față de acesta este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+E+M, (S)+P+E+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;
- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9;
- *retragerea față de aliniament*: 6m față de strada propusă prin PUZ, 5m față de strada Făgetului.
Prin excepție, pentru parcelele adiacente girăției de pe strada nou propusă, se vor aplica retragerile conform planșei „Reglementări urbanistice”. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 28 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;
- *retragerea față de limitele laterale*:
 - a) construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale de proprietate.
 - b) construcțiile pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, în regim de construire cuplat, cu condiția să existe o convenție de vecinătate care să asigure acoperirea calcanelor
 - c) 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. Pentru amplasarea garajelor pe limita de proprietate, cu respectarea condițiilor anterior precizate, nu este necesară convenția de vecinătate;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m;
- *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, 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 construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

U.T.R. S_Vpa – Subzonă a pădurilor cu rol de agrement;

- *funcțiune predominantă*: promenadă, alergare, odihnă, călărie, deplasări velo;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 0, CUT max= 0;
- *înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, retragerea față de limitele laterale și posterioară*: nu este cazul;



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

- *circulațiile și accesele*: Accesul la subzonă se realizează din strada propusă prin PUZ, ce se desprinde din str. Făgetului. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice - de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Strada propusă prin P.U.Z, reglementată la ampriză de 9m, cu supralărgire pentru realizare giratie și platformă de staționare auto, va fi echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia, adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Anterior recepției construcțiilor, vor fi amenajate trotuarele, realizate lucrările de semnalizare rutieră verticală/orizontală, iar strada va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”.

Subzona verde cu acces public nelimitat, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Aceasta va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”*), anterior recepției ultimei construcții din zona de locuințe propusă. Spațiul verde va conține plantații înalte (*cel puțin 5 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet*) medii și joase, mobilier urban, corpuri de iluminat și alte amenajări specifice.

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

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 589172/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.02.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub numărul 442738/433/2022 în ședința operativă din 29.04.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Având în vedere vecinătatea lăcașului de cult, pe teritoriul reglementat prin PUZ nu a fost necesară instituirea subzonei S_Is. Totodată, în urma consultării populației, s-a renunțat la instituirea subzonei S_Et.

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. 19 din 6.01.2020 (prelungit până în 6.06.2023), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

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

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Bochiș Lucian** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 17545 din 10.01.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a *Comisiei operative de urbanism* întrunită în ședința din 11.02.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 90 din 31.03.2020

pentru elaborarea

P.U.Z. de urbanizare, strada Făgetului Vest
generat de imobilul cu nr. cad.: 294424, 267465 cu respectarea următoarelor condiții:

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

-conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat în suprafață de aprox. 1.254 ha, este încadrat parțial în U.T.R. ULiu și parțial în U.T.R. Vp și este delimitat de strada Făgetului în partea de est, limita U.T.R. Liu în partea de nord și parcele cu fond construit în partea de sud;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

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 și U.T.R. Vp – Zona verde – păduri în intravilan;

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, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent ULiu. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa subzonele: S_UEt – subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial și S_Vpa – subzona pădurilor cu rol de agrement;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

| | | |
|---|------------------|-----------------|
| - pentru zona de locuințe individuale: | P.O.T. max= 35%, | C.U.T. max= 0,9 |
| - pentru subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu caracter rezidențial: | P.O.T. max= 50%, | C.U.T. max=2,4 |
| - pentru subzona pădurilor cu rol de agrement: | P.O.T. max= 0%, | C.U.T max= 0,0 |

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

- dotări, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc) locuri de joacă pentru copii;
- accesul la zona de dezvoltare se realizează din strada Făgetului;
- 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.



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

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. 19 din 6.01.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică).

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. 19 din 6.01.2020 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. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4709957 din 06.04.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.04.20

