



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

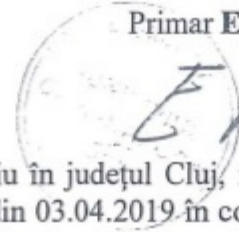
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Aprobat

Primar EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Tudoran Alexandru** cu domiciliu în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.186076 din 03.04.2019 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 09.05.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 87 din 209 2019

pentru elaborarea

P.U.Z. – construire locuințe unifamiliale și semicolective, str. Măceșului
generat de imobilul cu nr. cad. 7152/2, 7152/3, 7152/4 cu respectarea următoarelor condiții:

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

- conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat de limita U.T.R. Liu în partea de est și nord, servitutea de utilitate publică profil tip III.F-15m în partea de sud.
- construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale 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. U.Liu – zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;
- 2.2. *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban; ;
- 2.3. *servituți de utilitate publică instituite prin P.U.G.*: servitutea de utilitate publică profil tip III.F-15m;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

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

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

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin P.U.G.;
- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Măceșului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelei;
- 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;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 275 din 17.01.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban. reambulare topografică);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca 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



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. 275 din 17.01.2019 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.

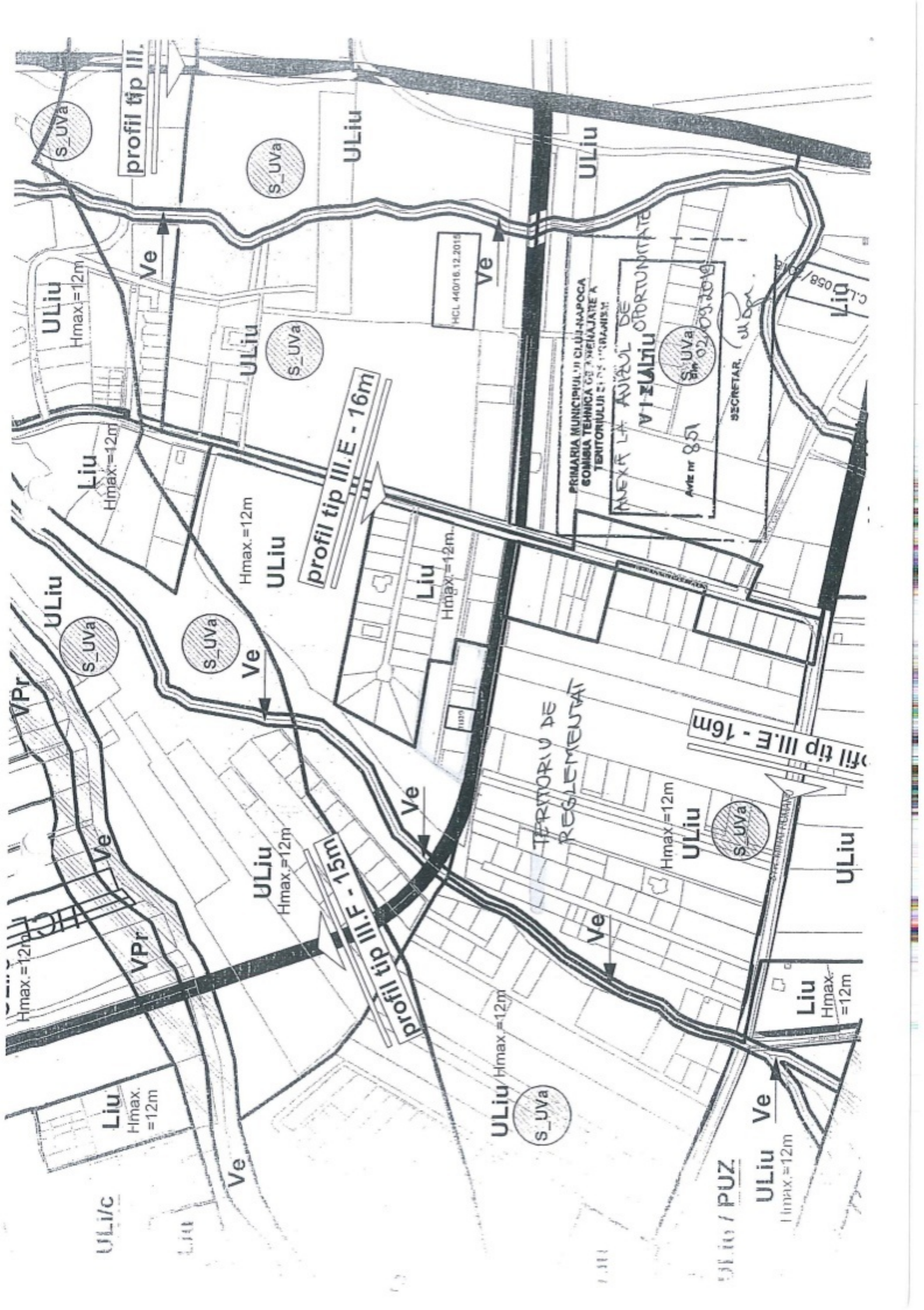
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex. **Arh. Anamaria Popa**
inspector, Biroul strategii urbane

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



Hmax.=12m

15m

Hmax.=12m

ULiu

profil tip III.E.

Ve

Liu

Hmax.=12m

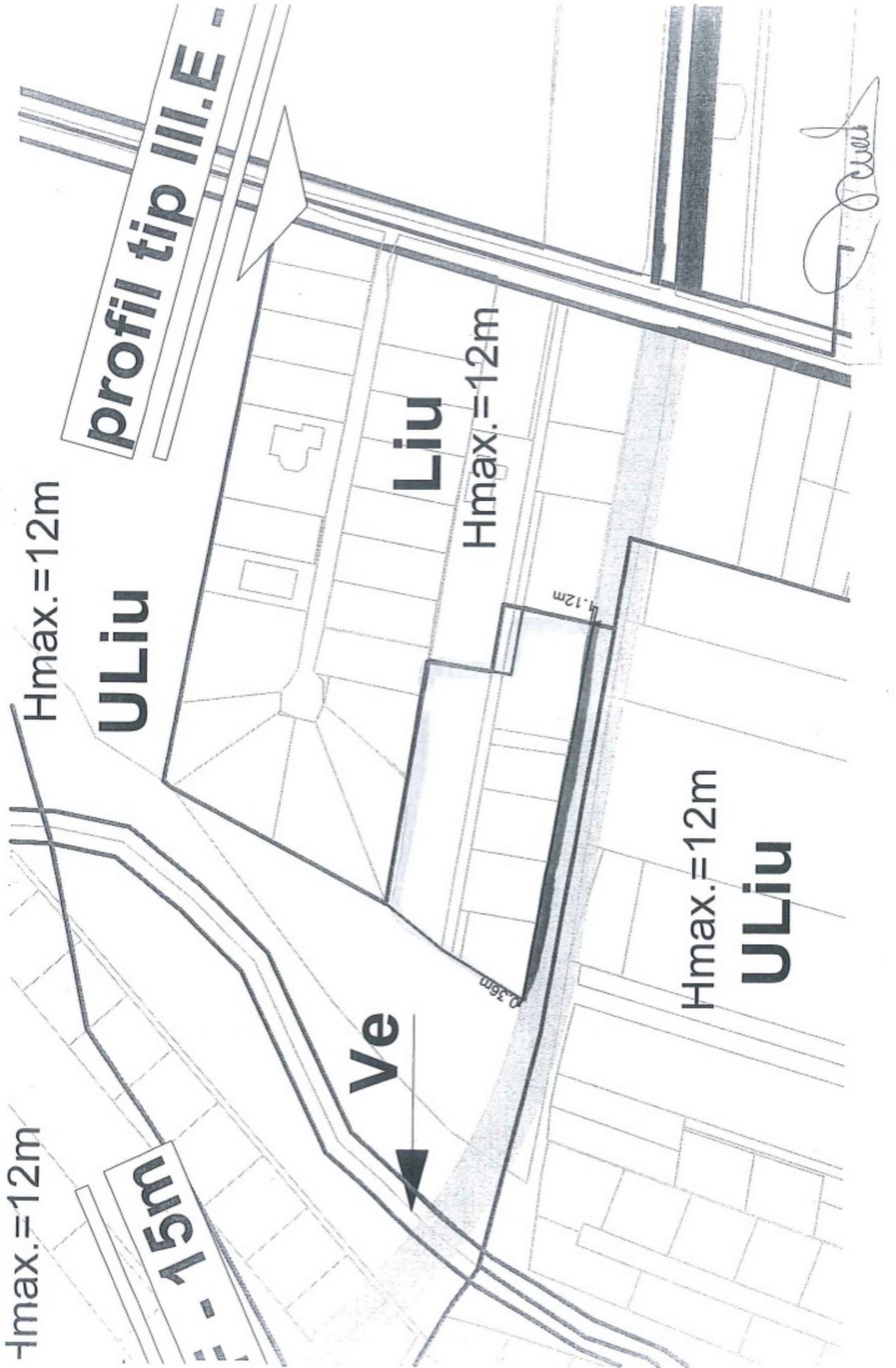
4.12m

Hmax.=12m

ULiu

Handwritten signature

0.36m





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

Ca urmare a cererii adresate de **Tudoran Viorica-Ana și Tudoran Alexandru** cu domiciliu în Cluj-Napoca, str. _____ l înregistrată sub nr. 618132/433 din 6.07.2022. 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. ⁴²⁶ AVIZ din ^{24.6.2023}

pentru **P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului**

generat de imobilele cu nr. topo. 13156/2/2, nr. topo.13156/2/3, nr. cad. ~~264054~~, nr. cad. ~~1302/2~~, nr. cad. 7152/4, nr. cad. 7152/3, nr. cad. 7152/2, nr. cad. 291691,

Inițiator: Tudoran Viorica-Ana și Tudoran Alexandru

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCTION S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 4786,93 mp este situat în vecinătatea vestică a străzii Măceșului, la sud de parcelele de pe str. Măceșului nr. 58. Accesul la amplasament se realizează dintr-un drum (CF nr. 250564, nr. topo 13156/2/2) ce se desprinde din str. Măceșului spre vest în dreptul nr. administrativ 62. Parcelele cu nr. cad. 264052 și nr. cad. 262068 sunt situate în arealul de studiu, nu sunt reglementate prin acest P.U.Z. Pe parcela cu nr. cad. 264052 este edificată o construcție (C1). Pe parcela cu nr. cad. 262068 (nr. cad. vechi 1302/1, nr. CF vechi 165336, nr. topo. 13156/2/1/1/2/1) s-a emis autorizația de construire nr. 1002 din 27.06.2006. pentru casa familială S+P+M și garaj auto.

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

- **UTR Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar 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 supraterane. 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:** POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT 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 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;

- **retrageri minime 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

Calca 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

- (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:

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

-funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale de tip izolat. Prin PUZ se propune construirea a 4 locuințe individuale (parcelele P1,P3, P4, P5) și a unei locuințe semicolective (unități locative alipite), pe parcela P2.

-regimul de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (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 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

-retragerea față de aliniament: min. 5 m pentru locuințe, minim 6m pentru garaje;

retragerea față de limitele laterale: minim 4,5 m;

-retragerea minimă față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: din str. Măceșului, pe un drum de acces existent. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto pentru loturile cu locuințe unifamiliale și 2 accese auto pentru parcela cu locuință familială (semicolectivă);

-staționarea autovehiculelor : se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare - minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

-echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

Pentru documentația P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 24 din 21.02.2022, valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 275 din 17.01.2019. În urma analizării cererii nr. 618132/433/2022 se reavizează favorabil Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1793 din 06.07.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 275 din 17.01.2019.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării drumului de acces la ampriză de 9m pe tronsonul reglementat prin PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția imobilelor, tronsonul de drum reglementat prin PUZ va fi adus la strat de uzură (dale).

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. 1793 din 06.07.2022. 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.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de