

Aprobat
Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de NEAG ALEXANDRU, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 475019/433 din 28.04.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 29.04.2022, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. din

pentru elaborarea P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13, generat de imobilele situate în Cluj-Napoca, cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 340137, amplasat în vecinătatea sudică a străzii Sarmisegetuza și imobilul nr. cad. 297494, amplasat pe frontul nordic a străzii Sarmisegetuza.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

- *existent*: conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406/2020, imobilul cu nr. cad. 340137 este încadrat în U.T.R S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial; conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.493/2014, imobilul cu nr. cad. 297424 este încadrat în U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.
- *propus*: se propune modificarea H.C.L. 406/2020, în ceea ce privește accesul auto la imobilul cu nr. cad. 340137 și staționarea autovehiculelor pe parcela cu nr. cad. 297494.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- se mențin *indicatorii urbanistici*: P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8, aprobați prin H.C.L. nr. 406/2020;

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

- accesul pietonal la subzona de activități economice cu caracter terțiar se realizează din circulația publică (imobilul cu nr.cad. 336851), adiacentă malului nordic a lacului Gheorgheni;
- staționarea autovehiculelor se va organiza pe parcela cu nr. cad. 297494;
- echiparea edilitară: completă în zonă;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

Se vor aplica profilele transportabile în conformitate cu prevederile Anexei 6 a P.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 Certificatului de urbanism nr. 876 din 07.04.2022;

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin 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. 876 din 07.04.2022 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 inițiere nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier Arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 65013442 din 11.08.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 11.08.2022



ULC / F
Hmax. =

Lip

Lip

LCS

Hmax. = 28m

IS_A

Hmax. = 28m

M1¹⁵

Hmax. = 28m

Va

Va

Et

Ve

Ve

Teritoriul de reglementare

Hmax. = 28m

Hmax. =

St. Tineretului

St. Intra Locuți

St. Dorobanțului

St. Tineretului

+3'

ARHITECT-ȘEF

EL

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de NEAG ALEXANDRU cu sediul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 924011/433 din 15.11.2022 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:

AVIZ
Nr. 23 din 24.05.2023

pentru P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12

generat de imobilele cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494

Inițiator: NEAG ALEXANDRU

Proiectant: S.C. ARHIMOBIL S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Iancu, arh. Dascăl Nicolae-Florin

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 340137, amplasat în vecinătatea sudică a străzii Sarmisegetuza, la nr. 11-13, în suprafață de 1231mp și imobilul cu nr. cad. 297494, amplasat pe frontul nordic a străzii Sarmisegetuza, la nr. 12 în suprafață de 209mp.

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

- UTR Lip - 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). Retragera 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+1+M, (S)+P+1+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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

(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.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”

(regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. față de limitele posterioare :(a) 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.

(b) 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 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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.

Prevederi P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 406 din 18.06.2020

U.T.R. S_Et Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, parcuri, garaje ;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă :* trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici :* P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8;

- *retragerea față de limitele estică, vestică și nordică:* min.4,5 m;

- *retragerea față de limita sudică:* min.12m, limita cu U.T.R Ve;

- *circulațiile, accesele:* din strada Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. Cad 311875;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

- *echiparea tehnico-edilitară:* zonă echipată edilitar complet.

U.T.R Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-*funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase , sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere ,lucrări și amenajări hidrotehnice

-*indicatori urbanistici -* P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;

-*înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* nu e cazul;

-staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z se modifică P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406 din 18.06.2020, în ceea ce privește accesul auto la imobilul cu nr. Cad. 340137 și staționarea autovehiculelor, propusă a fi realizată pe parcela cu nr. Cad. 297494, cu acces direct din str. Sarmisegetuza. Fondul construit existent de pe parcela cu nr. Cad. 297494 este propus spre desființare, în vederea construirii unei parcări etajate mecanizate.

U.T.R. S_Et Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, garaje, parcări etajate mecanizate;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,8;
- *retragerea față de limitele de proprietate*:
 - a) pentru parcela cu nr. Cad. 340137 - minim 4,5 m față de limitele de proprietate nordică, estică și vestică și minim 9,1 m față de limita de proprietate sudică;
 - b) pentru parcela cu nr. Cad. 297494 - minim 1m față de limita de proprietate vestică, 50cm față de limita de proprietate nordică și minim 5m față de limita de proprietate estică;
- *circulațiile, accesele*:
 - a) acces pietonal pe parcela cu nr. Cad. 340137, de pe latura sudică, din domeniu public (nr. Cad. 340138) și din str. Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. Cad.311875;
 - b) acces auto și pietonal pe parcela cu nr. Cad.297494 - din str. Sarmisegetuza;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei și/sau pe o rază de 200m de la limitele de proprietate ale obiectivelor propuse, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Pentru obiectivul propus pe parcela cu nr. Cad. 340137 (str. Sarmisegetuza nr.11-13), staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei cu nr. cad. 297494 (str. Sarmisegetuza nr.12), în sistem de parcare mecanizat;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

Se mențin prevederile PUG pentru suprafața de teren (parte din imobilul cu nr. Cad. 340137) încadrată în UTR Ve. Amenajarea suprafeței poate fi realizată în baza unei documentații tehnice, fără necesitatea elaborării PUD.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.03.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

La faza D.T.A.C documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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. 876 din 07.04.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 182 din 10.08.2022.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. *Andreea Mureșan*

Red. Șex. Consilier arh. *Camelia Găz*

Achitat taxa de ~~4~~ lei, conform Chitanței nr.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 757/1969 din 06.06.2023 06.06.2023