



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Meseșan Romeo-Laurențiu, cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 401164/433/2024 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 131 din 23.04.2024

pentru P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime), strada Colinei, nr. 8 generat de imobilul cu nr. cad. 262744

Inițiator: Meseșan Romeo-Laurențiu

Proiectant: SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 262744, situat pe frontul vestic a străzii Colinei, delimitat de parcelele cu fond construit în partea sudică și nordică și limită UTR Ve în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente acestuia.

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

U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici.

-regim de construcție: izolate, cuplate, înșiruite, covor.

-înălțimea maximă admisă: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale 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 (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. ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-retragere față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 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.

-retragere față de limitele laterale: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, 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 individuale, garajele, inclusiv cele incluse



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.primariacuinaapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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;

-*retragere față de limitele posterioare*: 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. 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 dezvoltarea unui teren pe bază de structură parcelară, respectiv trei parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, două parcele cu destinația de „drum” (o alee de utilitate privată și suprafața de teren necesară regularizării străzii Colinei), o parcelă cu destinația de „alei și spații verzi” și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Li/c_a* – Locuințe cu regim redus de înălțime (parcelele P1, P2 și P3)

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexele acestora;
 - *regim de construire*: izolat;
 - *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1, (S)+P+M, (S)+P+R, D+P. 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 10 m;
 - *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35% , C.U.T. max. = 0,9;
 - *retragerea față de aliniament*: minim 5 m față de str. Colinei, minim 2 m față de aleea de utilitate privată propusă prin PUZ;
 - *retragerea față de limitele laterale*:
 - pentru parcelele P1 și P2 - minim 3 m;
 - pentru parcela P3: minim 5 m față de limita laterală nordică și minim 6 m față de limita laterală sudică;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;
 - *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;
 - *circulații, accese*: accesul pe parcele se realizează din aleea de utilitate privată propusă prin PUZ, cu ampriză de 6m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Colinei. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
 - *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei.
- Necesarul de parcaje:
Locuințe individuale (unifamiliale) izolate, 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;
- *echipare tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.



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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Colinei, pe tronsonul adiacent PUZ (parcela P5 cf. Planșei U.04- Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse va fi adusă la strat de uzură (asfalt);

Aleea de utilitate privată propusă prin PUZ (parcela P4 cf. Planșei U.04- Reglementări urbanistice) fi înscrisă în CF cu destinația de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția locuințelor va fi echipată edilitar complet și adusă la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate (autorizat).

Suprafața de teren adiacentă Văii Gârbăului (parcela P6 cf. Planșei U.04- Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „alei și spații verzi”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcela P3.

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

Documentația P.U.Z., înregistrată sub nr. 51719/433/2024, a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 5.04.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor solicitate (depuse sub nr. 401164/433/2024), în ședința operativă din 12.04.2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 2703 din 17.10.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 86 din 24.05.2023.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3^o arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 325744 din 21.05.2024.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.05.2024



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

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. 287 din 5.12.2024

pentru *Modificare și completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 131 din 23.04.2024*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 131 din 23.04.2024 emis pentru **P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială (locuințe cu regim redus de înălțime), strada Colinei, nr. 8** în sensul:

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat și anexele acestora; pentru parcela P3 se admite realizarea a două locuințe unifamiliale, construite în regim izolat.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Red., 2 ex., arh. Camelia Găz



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBAŢE

Calcea Moşilor nr. 3; 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 599 301; fax: +40 264 599 329

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

Aprobat

Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Meseşan Romeo-Laurenţiu**, cu domiciliul în judeţul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 285740/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism întrunită în şedinţa operativă din 24.03.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 20 din 24.03.2023

pentru elaborarea: **P.U.Z. dezvoltare zonă rezidenţială (locuinţe cu regim redus de înălţime), strada Colinei, nr. 8**
generat de imobilul cu nr. cad. 262744 cu respectarea următoarelor condiţii:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 262744, situat pe frontul vestic a străzii Colinei, delimitat de parcelele cu fond construit în partea sudică şi nordică şi limită UTR Ve în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat şi vecinătăţile adiacente acestuia.

2. Categorii functionale ale dezvoltării şi eventualele servituti:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parţial în U.T.R. ULi/c – *Locuinţe cu regim redus de înălţime – individuale şi colective mici*;
- *propus*: locuinţe cu regim redus de înălţime, aferent ULi/c_a (individuale şi semicolective).

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, utilităţilor:

- asigurarea regularizării străzii Colinei pe tronsonul adiacent P.U.Z.;
- accesul auto şi pietonal la amplasament se realizează din str. Colinei;
- staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- circulaţia nou propusă prin P.U.Z va fi realizată de către investitori la strat de uzură, înainte de autorizarea investiţiilor propuse pe parcele;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilităţi;
- toate investiţiile propuse prin documentaţia de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/iniţiatorului P.U.Z.

5. Capacităţile de transport admise:

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G şi normele tehnice specifice.

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

— conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2703 din 17.10.2022;

— *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză sectorială cu dotările de interes public existente în zonă, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiză funcțională sectorială).

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.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2703 din 17.10.2022, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

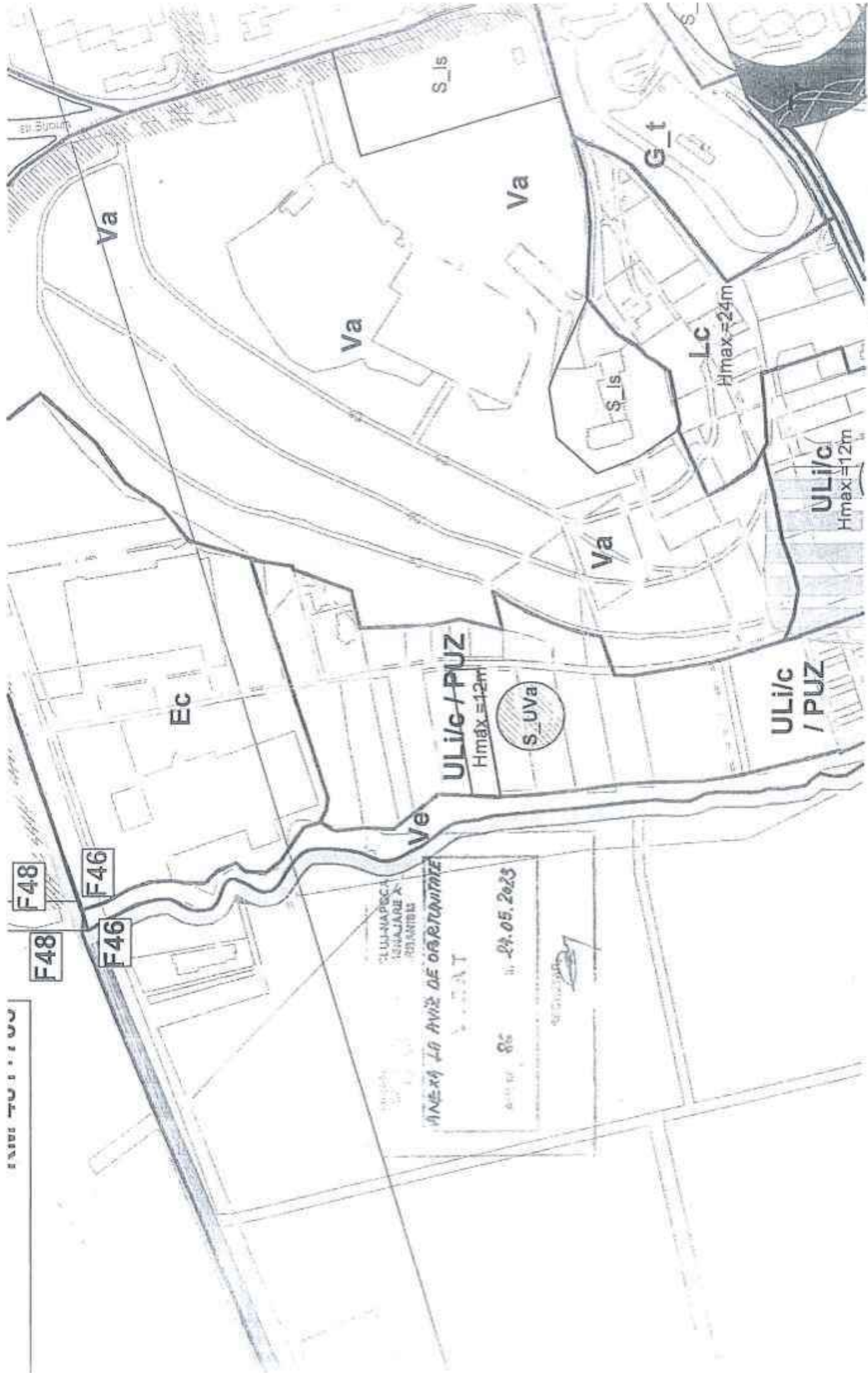
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 18 lei, conform Chitanței nr. 7500181 din 25.05.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.05.2023

TERITORY



CLUJ-NAPOCA
 JUDEȚUL CLUJ
 ANEXA LA AVIZ DE ORIENTARE
 S. S. A. T.
 nr. 24.05.2023

TERITORY DE REGLEMENTAT