



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Arhitect-șef  
Nr. 45652/11.11.2022  
Ultima completare: 18423/ 20.05.2021

Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **Primăria Chinteni**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CHINTENI, satul ....., sectorul ..., cod postal ....., str. UNIRII nr. 232, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 45652 din 10.11.2022 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 10.06.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ FAVORABIL**  
Nr. 311..... din 15.12.2022

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru SUB PLOPI URBANIZARE ZONA IN VEDEREA CONSTRUIRII generat de imobilul teren identificat prin extrasele de carte funciară nr.63552, 80015, 6355, 63556, 63557, 63558, 63559, 63560, 63561, 63562, 81455, 63567, 63568, 63569, 63570, 63571, 63572, 63573, 66831, 66832, 78398, 66833, 66834, 66835, 66836, 66837, 76690, 66838, 66839, 66840, 66841, 66842, 66843, 66844, 66845, 66846, 66847, 66848, 66849, 66850, 66851, 66852, 66853, 66854, 66855, 66857, 66858, 66859, 66860, 66861, 66862, 66863, 66864, 66865, 66866, 78770, 66856, 66867, 66868, 66869, 66870, 66871, 66872, 66873, 66874, 66875, 66876, 78771, 79531, 79678, 79679, 79680, 77873, 78754, 78753, 77874, 77875, 79532, 66878, 77876, 66879, 66880, 66881, 66882, 66795, 66796, 66797, 66798, 66799, 66800, 66801, 78570, 66949, 78569, 78568, 78619, 78618, 78617, 78616, 78802, 78801, 66802, 79438, 79439, 78657, 66804, 66805, 66806, 66807 UAT Chinteni;

**Inițiator:** Comuna Chinteni

**Proiectant:** S.C. Made By S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** Nicolaie Stefanuti

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:** Amplasamentul este situat în localitatea Chinteni - zona Sub Plopi, comuna Chinteni. Zona reglementată se constituie din terenul aflat în proprietate publica si privata identificate prin extraselor de carte funciară enumerate mai sus, inclusiv drumurile de acces până în drumul județean. Suprafața totală studiată prin PUZ este de 319774 mp.

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

- Teren situat în intravilan, zona locuinte si functiuni complementare, locuinte existente UTR Le4 si zona locuinte viitoare UTR Lv2 cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

- regim de construire: izolat

- funcțiuni predominante: locuire

- H maxim - P+1+M

- POT maxim – 35%,

- CUT maxim – 1,10

- retragerea minimă față de aliniament - cu respectarea prospectelor drumurilor prevazute in PUG

- retrageri minime față de limitele laterale - 1/2 din h la streasina dar nu mai puțin de 3,0 m

- retragerea față de limita posterioară - 6,0 m

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

Teren situat în intravilan delimitat urbanistic în următoarele zone – UTR-uri:

- (1) UTR L - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE
- (2) UTR Le - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE
- (3) UTR CC - ZONA TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
- (4) UTR ED - INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ
- (5) UTR VA - ZONA VERDE - SCUARURI GRĂDINI ȘI SPAȚIU VERDE

Reglementările la nivelul fiecărei zone - UTR:

(1) UTR L - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE

- regim de construire: deschis – construire izolată;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme, carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- H maxim = S+P+1E+M sau D+P+M sau D+P+E fără a depăși o înălțime de 7,0 m la cornișă;
- POT maxim = 35% ;
- CUT maxim = 0,90;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00 m față de o limită sudică și minim 0,90 față de cealaltă;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,00 m;

(2) UTR Le - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE

- regim de construire: deschis – construire izolată și cuplată;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme, carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- H maxim = S+P+1E+M sau D+P+M sau D+P+E fără a depăși o înălțime de 7,0 m la cornișă;
- POT maxim = 35% ;
- CUT maxim = 0,90;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00 m față de o limită și minim 0,90 față de cealaltă; în baza convențiilor între proprietari se pot amplasa – pe o singură parte pe limita de proprietate cu alipirea construcțiilor;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,00 m;

(3) UTR CC - ZONA TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC

- regim de construire: deschis – construire izolată și cuplată;
- funcțiuni predominante: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- H maxim = S+P+2E sau S+P+1E+M sau D+P+E fără a depăși o înălțime de 7,0 m la cornișă;
- POT maxim = 35% - cu respectarea HG. 525/1996 anexa 2;
- CUT maxim = 1,10;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00 m față de fiecare limită laterală;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,00 m;

(4) UTR ED - INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ

- regim de construire: deschis – construire izolată;
- funcțiuni predominante: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- H maxim = S+P+2E sau S+P+1E+M sau D+P+E fără a depăși o înălțime de 7,0 m la cornișă;
- POT maxim = 35% - cu respectarea HG. 525/1996 anexa 2;
- CUT maxim = 1,10;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00 m față de fiecare limită laterală;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,00 m;

(5) UTR VA - ZONA VERDE - SCUARURI GRĂDINI ȘI SPAȚIU VERDE

- regim de construire: izolat - edicule;

- funcțiuni predominante: zona verde – parc cu acces public delimitat;
- H maxim = Parter;
- POT maxim = 5%;
- CUT maxim = 0,10;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00 m față de fiecare limită laterală;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,00 m;
- amenajarea va face obiectul unui proiect de specialitate;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE - se realizează din străzi ale localității și vor fi obligatoriu respectate profilele din documentația PUZ;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA - prin racorduri și branșamente la rețelele existente în zonă și în sistem local;

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2<sup>^</sup>1) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 10.06.2021 se avizează favorabil Planul Urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: - Arhitectura construcțiilor va fi în concordanță cu specificul arhitectural al zonei Dealurile Clujului. Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 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 PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1424 din 04.11.2022 emis de Președintele Consiliului Județean Cluj.

ARHITECT ȘEF  
arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ



Șef serviciu S.U.A.T.:  
Întocmit: RUSU SANDA DANIELA