



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ŞEF

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



Ca urmare a cererii adresate de Parohia Ortodoxă „Sf. Ioan Botezătorul” cu sediul în Cluj-Napoca, str. Eugen Ionescu, înregistrată sub nr. 638926/2019, 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. 233 din 17.08.2020

pentru: P.U.Z instituire subzona de instituții și servicii publice sau de interes public în zonă cu caracter rezidențial - aleea Azur

generat de imobilele cu nr. cad. 309944, nr. cad. 309463, nr. cad. 309000, nr. top 12861/1/8, nr. top 12860/4/6/1/1/1/1/1/2/8, nr. top 12860/4/6/1/1/1/1/1/1/1/2/9;

Inițiator: Parohia Ortodoxă „Sf. Ioan Botezătorul”;

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doina Munteanu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 1194mp situat în estul străzii Eugen Ionescu, pe Aleea Azur.

Prevederi P.U.G- R.L.U aprobată anterior :

Conform P.U.G, terenul studiat prin P.U.Z este încadrat în U.T.R. ULi/c;

UTR 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 construire: 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 funcții 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.

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

-retragere min. 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 parcarea în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplansa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filiorii / pavilioane, depozite pentru ușeltele de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-*retragere min. 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 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 min. 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.

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

U.T.R – S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiunea admisă:* instituții și servicii publice sau de interes public (funcții de cult, administrative, cultural, învățământ și asistență socială,);
- *regim de construire:* izolat;
- *retragerea minimă față de limita nordică (UTR S_Va):* 5m ;
- *retragerea minimă față de limita estică:* 1/2 din înălțimea clădirii (1/2 din înălțimea la cornișă pentru funcțiunea de cult) dar nu mai puțin de 3m;
- *retragerea minimă față de limita vestică:* 1/2 din înălțimea clădirii (1/2 din înălțimea la cornișă pentru funcțiunea de cult) dar nu mai puțin de 4,5m vestică;
- *retragerea minimă față de limita posterioară:* 6 m;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane; Hcornișă=8m, Hmax=12m. Se admit depășiri ale înălțimii totale în cazul lăcașelor de cult (cupole, turnuri);
- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulații, accese:* din strada Eugen Ionescu, pe Aleea Azur;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă Aleea Azur.

U.T.R S_Va – Subzonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

- *funcțiune predominantă:* spații verzi (plantări finală medie și joase), circulații auto, velo și pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor:* retragerea de la aliniament va fi de minim 5m. Cladirile se vor amplasa la minim 3m față de limitele laterale și la 1m față de limita posterioară;
- *înălțimea maximă admisă* nu nivel suprateran; Hmax cornișă = 4 m;
- *indicii urbanistici :* P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.05.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării Aleii Azur la profil de 9m, conform planșei Reglementării urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” și se vor realiza la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.



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

Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z., adiacent Aleii Azur, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelă.

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. 2496 din 2.07.2020 .

ARHITECT SEE,
DANIEL POP

Şef Birou, arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

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



Ca urmare a cererii adresate de Parohia Sfântul Ioan Botezătorul cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Eugen Ionesco f.n., înregistrată sub nr.275343/43/2018 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 ședință din data de 20.07.2016 se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 685 din 24.07.2018

pentru elaborarea P.U.Z – instituire subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public în zonă cu caracter rezidențial, generat de imobilul cu nr. cad.309463, nr. cad. 309944 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este zona de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici situată în cartierul Zorilor sud, pe latura estică a străzii Eugen Ionesco, pe aliniamentul de la nr. 81- 91. Prin P.U.Z se va studia zona cu caracter rezidențial aflată în proces de urbanizare cuprinsă între Eugen Ionesco în partea de vest , strada Alecu Russo în partea de nord și zona rezidențială constituită în partea de sud (P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 257/2014) și se va reglementa dezvoltarea urbanistică a subzonei de instituții și servicii publice sau de interes public.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituri

- 2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în: U.T.R Uli/c – zonă de urbanizare ; Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;
- 2.2 *propus*: subzona instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public - funcții de cult și spații complementare

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T max= 60% C.U.T max= 2,2 ADC/mp

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

- spațiu verde cu acces public nelimitat
- accesul auto la subzona instituțională se realizează din strada Eugen Ionesco pe Aleea Azur; necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 2
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată.

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.1844 din 10.05.2018

7. Obligațiile initiatorului 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.1844 din 10.05.2018 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 Şef,
Arh. Daniel Pop

red. 2ex.arch. Andreza Mureşan

Inspector specialitate,
Arh.Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

