



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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Balea Simina- Iulia și Balea Adrian**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 341340 din 2020 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. 21 / 2021 din 22.02.2021

pentru **P.U.Z. corectare limită U.T.R. între U.T.R. U.Liu și Liu,**
str. Voievod Gelu f.n.

generat de imobilele cu nr. cad. 334146 și nr. cad. 334145;

Inițiator: BALEA SIMINA- IULIA ȘI BALEA ADRIAN

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. CSILLA VASS

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 909 mp sunt situate pe frontul estic al străzii Voievod Gelu f.n., fiind delimitate de parcele cu fond construit în partea nordică și terenuri libere de construcții în partea sudică și estică.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform PUG parțial în UTR Liu și parțial în UTR ULiu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

-*funcțiune predominantă*: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

-*regim de construire*: izolat

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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 . 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% și CUT maxim = 0,9

-*retragere față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. .

-*retragere față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 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 nu mai puțin decât 6 m.

- **UTR Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar 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 minimă 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 minime 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;

(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.

Conf. Dispozitii generale Partea II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Cap. 4
ARTICOLUL 31^

(a) **Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință** În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe *Unități Teritoriale de Referință*, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R. Liu și U.T.R. Uliu astfel încât întreaga suprafață a imobilelor cu nr. cad. 334146 și nr. cad. 334145 (*imobil dezmembrat în vederea lărgirii străzii Voievod Gelu*) să fie încadrate în U.T.R. Liu și se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 334146 în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora;
- *regim de construire*: izolat,



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

- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H cornișă = max 8 m, H max =12 m;
- indicii urbanistici : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;
- amplasarea față de aliniament : min. 3 m pentru locuință, min.6m pentru garaj; 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;
- retragerea față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m; Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- retragerea față de limita posterioară: H clădire dar nu mai puțin de 6 m; Garajul se va retrage cu cel puțin 6m față de limita posterioară;
- circulațiile și accesele: din strada Voievodu Gelu;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 8.01.2021. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela cu nr. cad. 334146 se va înscrie în CF destinația de „drum” pentru imobilul cu nr. cad. 334145, imobil dezmembrat în vederea asigurării lărgirii străzii Voievod Gelu la ampriză de 16m, conform prevederilor PUG. Suprafața înscrisă în CF nr. 334145 va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul accesului auto/pietonal) până la modernizarea străzii Voievod Gelu de către Municipalitate.

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. 2896 din 05.07.2019, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 589195 din 19.02.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.02.2021



Ca urmare a cererii adresate de **BALEA SIMINA** cu sediul în jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 544412/433 din 23.10.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 30.12.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 63 din 6.03.2020

pentru elaborarea **P.U.Z pentru corectare limită de U.T.R. între U.T.R. ULiu și U.T.R. Liu** generat de imobilul cu nr. cad. 334146, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde zona delimitată de strada Voievodu Gelu în partea estică și limita U.T.R. Liu în partea de nord, U.T.R. ULiu în partea de sud și vest. O parte din teren este încadrată în UTR Liu și o parte este încadrată în UTR ULiu, în conformitate cu prevederile PUG. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în: parțial în U.T.R ULiu- zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

parțial în U.T.R Liu- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

2.2. *propus*: întrucât imobilul este încadrat în două U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. (în baza Art.31[^] din Dispoziții generale din R.L.U. aferent P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Liu- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona de locuințe : P.O.T maxim = 35 % , C.U.T max = 0,9;

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

-accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Voievodu Gelu;

-staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;

-echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;

-spații verzi organizate pe sol natural vor ocupa min.40 %;

-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;



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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2896 din 05.07.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului:

- conform cu 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. 2896 din 05.07.2019 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 SEF,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

red.3 ex. **Arh. Carmen Coțofan**
inspector, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. h708754 din 10.03.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.03.2020.