

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULiu și Liu, str. Voievodul Gelu nr. 1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULiu și Liu, str. Voievodul Gelu nr. 1 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 721329/1/28.12.2021, conex cu nr. 584942/1/15.10.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 721382/433/28.12.2021, conex cu nr. 584980/433/15.10.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULiu și Liu, str. Voievodul Gelu nr. 1, beneficiari: Balea Simina-Iulia și Balea Adrian, pentru o suprafață de teren de 909 mp. în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 63 din 6.03.2020, Avizul Arhitectului șef nr. 21 din 2.02.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULiu și Liu, str. Voievodul Gelu nr. 1, beneficiari: Balea Simina-Iulia și Balea Adrian, pe parcelele cu nr. cad. 334146, 334145 în proprietate privată.

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 Voievodul 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;
- *regimul de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R, H cornișă = max. 8 m, H max. =12 m;
- *indicii urbanistici :* P.O.T. maxim = 35% și C.U.T. maxim = 0,9;
- *amplasarea față de aliniament:* min. 3 m pentru locuință, min. 6 m pentru garaj; toate construcțiile de pe parcelă vor fi amplasate 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 vor fi retrase cu o distanță minimă de 3 m; garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* H clădire, dar nu mai puțin de 6 m; garajul va fi retras cu cel puțin 6 m față de limita posterioară;
- *circulațiile și accesele:* din strada Voievodul Gelu;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcela cu nr. cad. 334146 va fi înscrisă

în CF destinația de „drum” pentru imobilul cu nr. cad. 334145, imobil dezmembrat în vederea asigurării lărgirii străzii Voievodul Gelu la ampriză de 16 m, conform prevederilor P.U.G. Suprafața înscrisă în CF nr. 334145 va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul accesului auto/pietonal) până la modernizarea străzii Voievodul Gelu de către Municipalitate.

Planșa A03 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 1, iar Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Rosca

**PUZ
REGLEMENTARI
URBANISTICE
SC. 1:500**

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PROPRIETATI TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ (nr.cad.334145)	S = 909,00 mp (nr.cad.334145)
LIMITA UT.ET.	
ALIMIERE MINIMA - 3,00 M str.Voievod Gelu	

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR - Liu si Uj
Locuinta cu regim redus de inaltim, dispusa pe un parter de la useni.

UTR - Ulu - Zona de dezvoltare
Locuinta cu regim redus de inaltim, dispusa pe un parter de la useni.

UTR - Ve
Zona verde de protejtie a apelor sau cu rol de culturi ecologice

FOND CONSTRUCT EXISTENT :
LOCUINTE UNIFAMILIALE

ZONA CONSTRUIBILA

CAIPE CIRCULATIE

DRUMURI DE ACCES EXISTENTE, ASFALTATE
STR. VOIEVOD GELU - este astilata e ero
instructiunile complete.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA,
profil III E - 16,00 m

TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA STR.
VOIEVOD GELU - 87 mp, nr.cad.334145
Suprafata va fi inaltimata cu spaliu verde (cu salaj) in dreptul succursalei auto(putinei) pentru la modernizarea etrajii Voievod Gelu

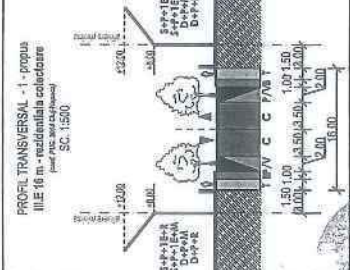
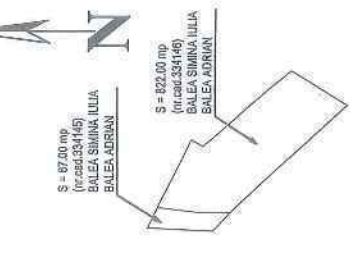
verificator: nume: semnatura: data:

referin nr. / data :

CSC Constantin SEL
nr. Licenta 1207/2014
nr. Certificat 2288/14
arhitect-urbanist

PROIECTA: arh. arh. VASS CS
DESIGN: arh. arh. VASS CS
ASISTENT: arh. arh. VASS CS

nr. proiect: 230/2020
data: 2020
PUZ
REGLEMENTARI URBANISTICE
A.03



PROFIL TRANSVERSAL - 1 - propus
III E 16 m - modernizata colorata
(pentru proiectarea ulterioara)
SC. 1:500

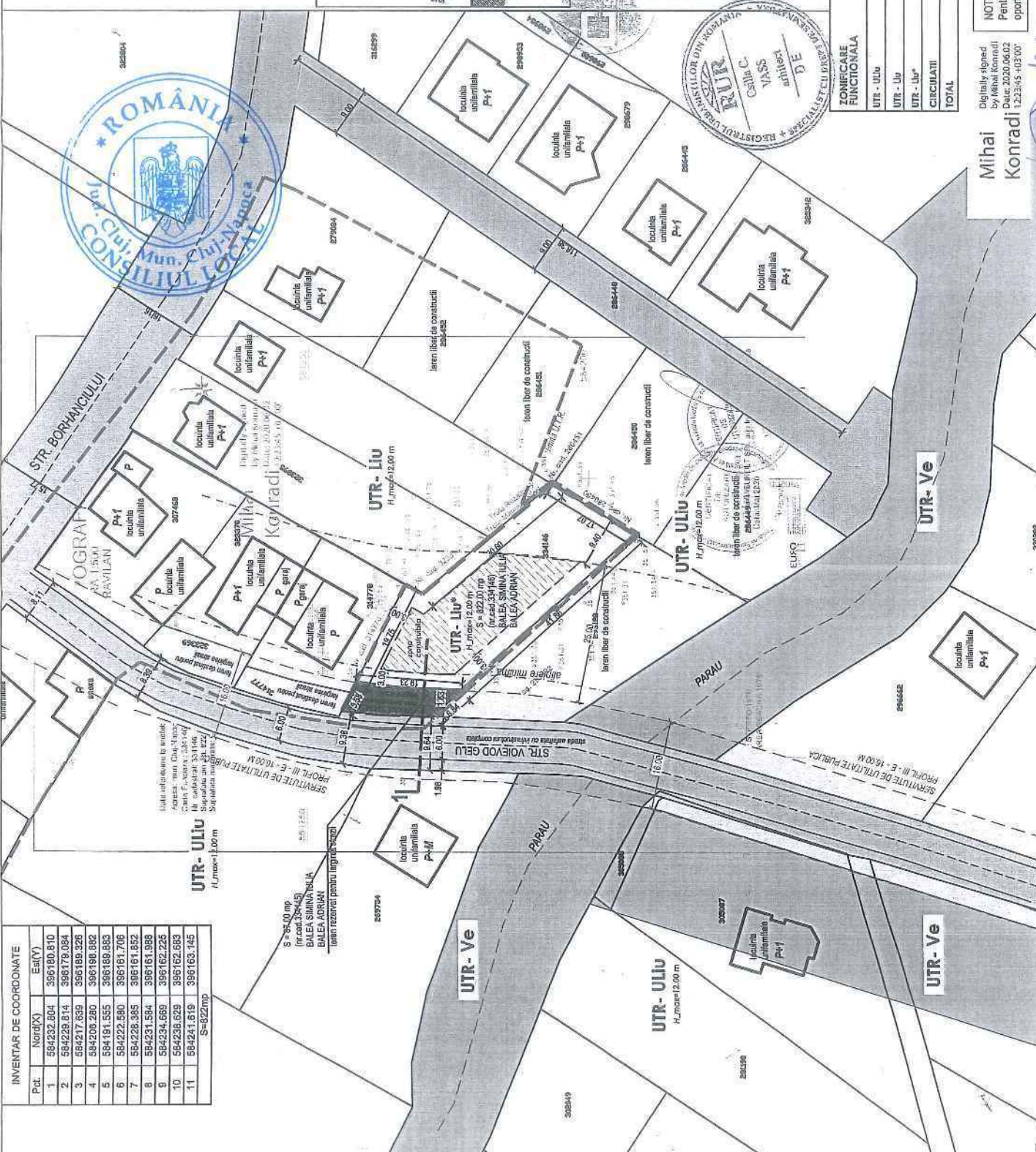
INDICI URBANISTICI - UTR - Ulu*
POT_max = 35,00 %
COI_max = 0,5

REGLEMENTARI: UTR - Liu*
- Utilitati admise: locuinta individuale (unifamilia)
- S parcela = 302,00 mp
- Front min. la strada = 19,00 m
- Regim de inaltim: S+P+E+R, S+P+IE+M, D+P+M, D+P+R
- H_max = 12,00 m
- H_comla = 8,00 m

EXISTENT		PROFUS	
S (MP)	%	S (MP)	%
620,00	68,20	0,00	0,00
295,00	31,80	0,00	0,00
0,00	0,00	822,00	90,43
0,00	0,00	87,00	9,57
999,00	100,00	909,00	100,00

NOTA:
Pentru amplasamentul studiat s-a obtinut avizul de oportunitate cu nr. 63 din 06.03.2020

Digitally signed
by Mihai Konrad
Date: 2020.06.02
12:23:45 +03'00'



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	584232.804	396180.810
2	584239.814	396178.084
3	584217.639	396189.326
4	584208.280	396188.682
5	584191.555	396189.683
6	584222.590	396181.706
7	584228.385	396181.652
8	584231.584	396181.988
9	584234.689	396182.225
10	584238.629	396182.683
11	584241.619	396183.145

S=622mp



Mihai Konrad
ARHITECT ȘEF DANIEL TOP

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

UTR – Liu *

reglementari specifice stabilite pe parcela cu nr. cad.334146 in vederea construirii unei locuinte unifamiliale

Utilizare functionala :

UTR–Liu*: locuinte individuale cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Utilizari admise :

- **Locuinte individuale** (unifamiliale) și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine)

Utilizari admise cu conditionari :

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Utilizari interzise :

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele din prezentul regulament.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

Caracteristicile parcele :

Parcela este considerata construabila si are urmatoarele caracteristici:

- are front la strada



- front minim la strada de ;19.00 m
 - adâncimea este mai mare decât frontul la stradă;
 - suprafata este de 822.00 mp
 - forma parcelei este neregulata (aproximativ paralelipedica)
- Parcelarul propus cuprinde 1 lot constructibil, cu dimensiunile de circa 19.00 m x 41.86 m.**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- Retragerea de la aliniament va fi de minim 3.00 m pentru locuință și minim 6m pentru garaj, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- Cladirea se vor retrage cu min. 3.00 m fata de limitele laterale.
- Garajul, inclusiv cele inclus in corpul principal de cladire, se va putea alipi limitelor laterale ale parcelei , cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

Cladirea se va retrage fata de limita posterioara cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.00 m .

Garajul se va retrage cu cel puțin 6.00 m fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Nu este cazul .

Circulatii si accese :

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Voievodul Gelu.

Pe o parcela se va prevedea **1 acces pietonal și 1 acces carosabil**. Accesul carosabil va avea lățimea de maxima de 3.00 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Stationarea autovehiculelor :

În interiorul parcelei, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament PUG.

Conform Anexei 2 , pentru locuinte individuale, necesarul se stabileste conform reglementărilor aferente fiecarui tip de UTR, respectiv UTR Liu in situatia reglementata prin prezentul PUZ.

In cazul locuintelor individuale (unifamiliale), 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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.



Inaltimea maxima admisibila :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane

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.

Aspectul exterior al clădirilor :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Condiții de echipare edilitara :

Echiparea edilitara este completă pe parcela. Locuinta propusa se va racorda la rețelele publice disponibile (apa-canal, electrica, gaz).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spatii libere si plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămințe de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri :

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

2. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

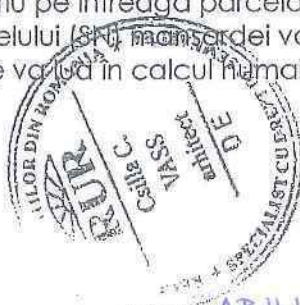
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (S_h) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).



Intocmit arh.urb. Csilla Vass

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 29/2022

CUPRINDE UN NR. DE 4 PAGINI



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

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 din 2.02.2021

pentru P.U.Z. corectare limită U.T.R. între U.T.R. Uliu 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 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

(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 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

- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane, respectiv (S)+P+I+M, (S)+P+I+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 Municipality.

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 Strategie urbană,
Arh. Andreea Mureșan

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

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5859195 din 19.02.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.02.2021



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGH 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



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 servituți:

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. Indicatorii 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;

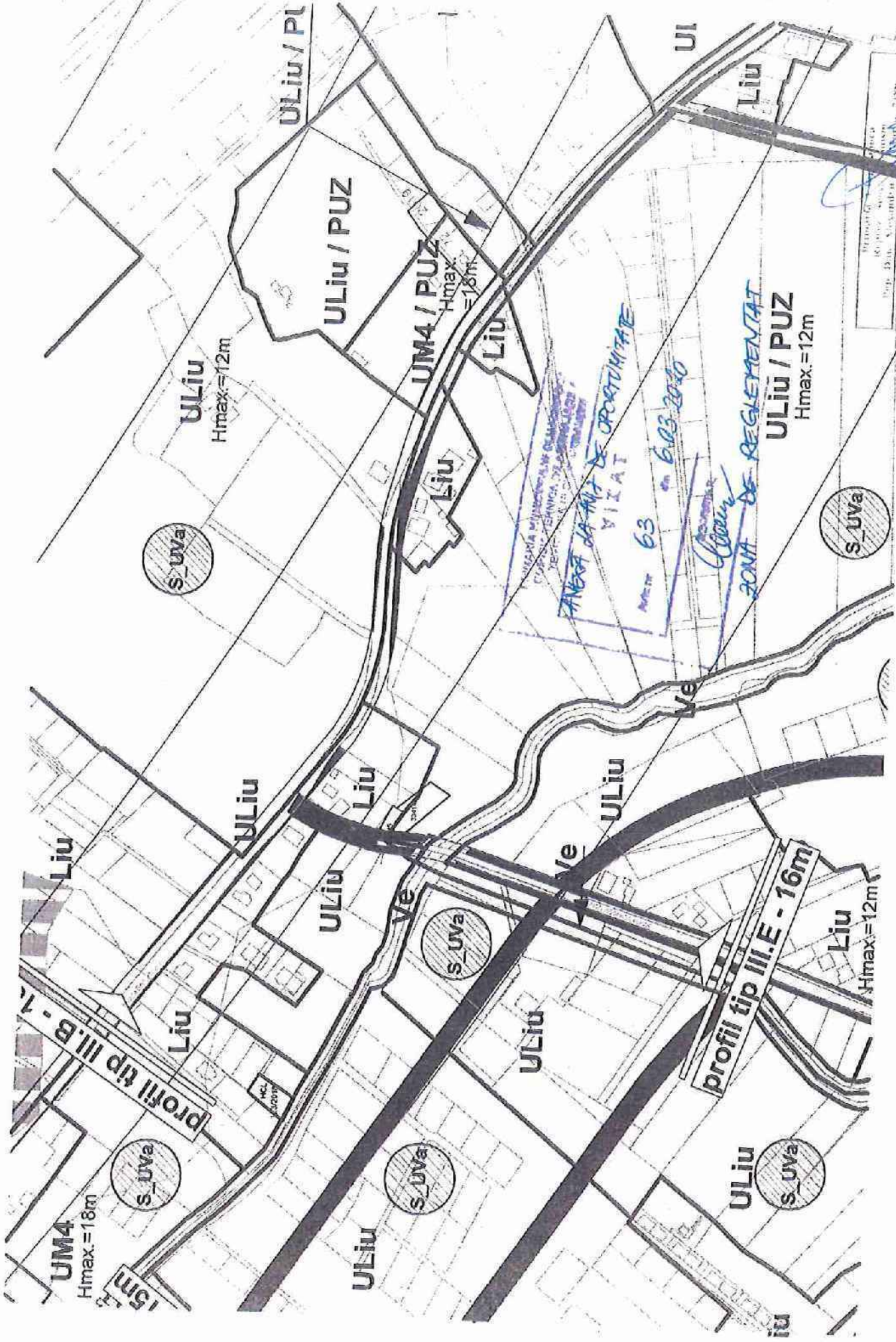
-echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;

-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:

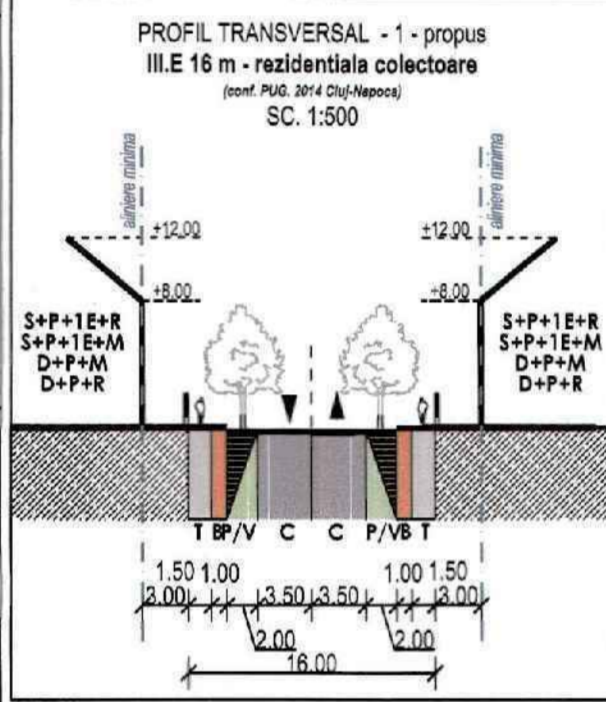
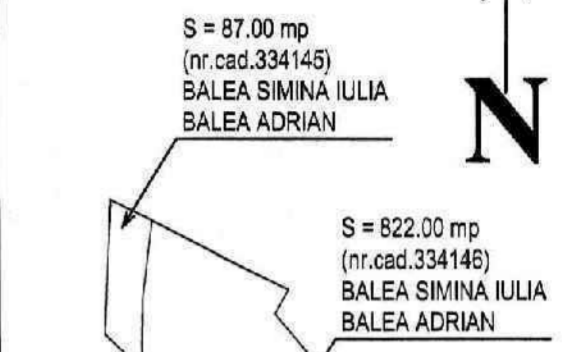
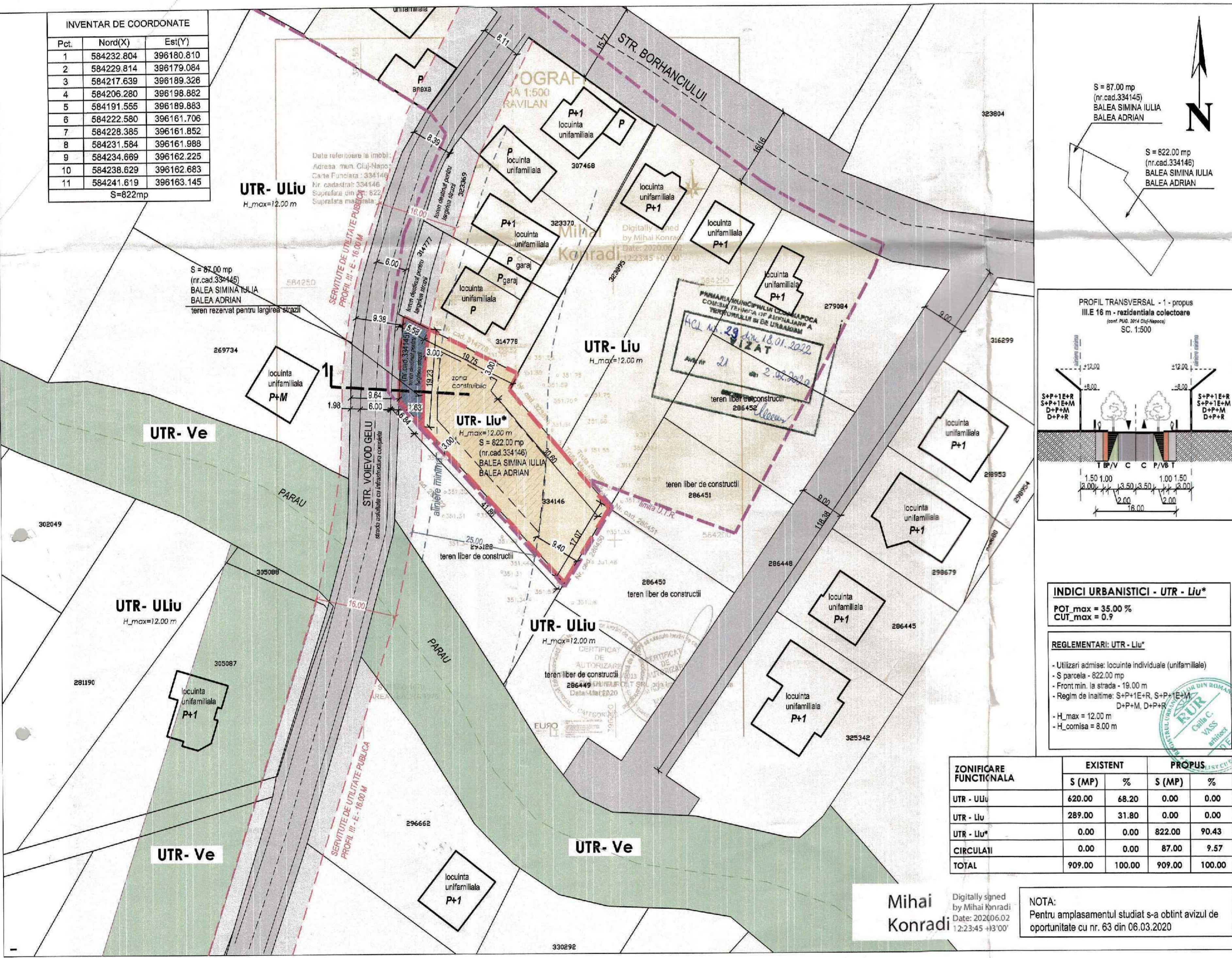
-se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice;



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	584232.804	396180.810
2	584229.814	396179.084
3	584217.639	396189.326
4	584206.280	396198.882
5	584191.555	396189.883
6	584222.580	396161.706
7	584228.385	396161.852
8	584231.584	396161.988
9	584234.669	396162.225
10	584238.629	396162.683
11	584241.619	396163.145

S=822mp



INDICI URBANISTICI - UTR - Liu*

POT_{max} = 35.00 %
 CUI_{max} = 0.9

REGLEMENTARI: UTR - Liu*

- Utilizari admise: locuinte individuale (unifamiliale)
- S parcela - 822.00 mp
- Front min. la strada - 19.00 m
- Regim de inaltime: S+P+1E+R, S+P+1E+M, D+P+M, D+P+R
- H_{max} = 12.00 m
- H_{cornisa} = 8.00 m

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	S (MP)	%	S (MP)	%
UTR - ULiu	620.00	68.20	0.00	0.00
UTR - Liu	289.00	31.80	0.00	0.00
UTR - Liu*	0.00	0.00	822.00	90.43
CIRCULATII	0.00	0.00	87.00	9.57
TOTAL	909.00	100.00	909.00	100.00

**PUZ
REGLEMENTARI
URBANISTICE
SC. 1:500**

LEGENDA:

LIMITE:
 LIMITA PROPRIETATII
 TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ
 S = 909.00 mp
 (nr.cad.334146 si nr.cad.334145)

LIMITA U.T.R.
 ALINIERE MINIMA- 3.00 M
 str.Voievod Gelu

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR - Liu* si Liu
 Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR - ULiu - Zonă de urbanizare
 Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR - Ve
 Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

FOND CONSTRUIT EXISTENT :
 LOCUINTE UNIFAMILIALE

ZONA CONSTRUIBILA

CAI DE CIRCULATIE

DRUMURI DE ACCES EXISTENTE, ASFALTATE
 STR. VOIEVOD GELU - este asfaltat si are infrastructura completa

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA,
 profil III E - 16.00 m

TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA STR.
 VOIEVOD GELU - 87 mp , nr.cad.334145
 Suprafata va fi intretinuta ca spatiu verde (cu dalaj in dreptul accesului auto/peatonal) pana la modernizarea strazii Voievod Gelu

verificator :	nume :	semnatura :	cerinta :
referat nr. / data :			

CSC Construction SRL
 str. Universitatii 3/27, Cluj Napoca
 J123065/2007, 22668941
 contact@csc-construction.ro

proiectant	NUME	SEMN	scara :
desenat	arh.urb. VASS CS.		1:500
sef proiect	arh.urb. VASS CS.		data :
beneficiar	BALEA SIMINA - IULIA BALEA ADRIAN		jun.2020
titlu proiect	PUZ - pentru Corectare limita de U.T.R. intre U.T.R. ULiu si U.T.R. Liu strada Voievod Gelu, nr.1, mun. Cluj-Napoca		nr. proiect : 226/2020
plasa :	REGLEMENTARI URBANISTICE		data : P.U.Z. nr. plasa : A.03

Mihai Konradi
 Digitally signed by Mihai Konradi
 Date: 2020.06.02 12:23:45 +03'00'

NOTA:
 Pentru amplasamentul studiat s-a obtinut avizul de oportunitate cu nr. 63 din 06.03.2020

P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULiu și Liu – str. Voievodul Gelu nr. 1
Nr. 190526/19.03.2021
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : BALEA SIMINA-IULIA și BALEA ADRIAN
- **Proiectant** : S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 341340/16.07.2020

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULiu și Liu – str. Voievodul Gelu nr. 1

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 2896/05.07.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 63/06.03.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 21/02.02.2021**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 341340/16.07.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.12.2019

În data de 19.08.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULiu și Liu – str. Voievodul Gelu nr. 1, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 08.01.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 20.07.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.01.2021 - ora 11

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.01.2021 - ora 11

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Truță Rozalia și Truță Marin –
- Balea Gavril –
- Cătinaș Alexandru –
- Miclea Liviu –

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 08.01.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vass Csilla.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

