



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROU STRATEGIE URBANE

Calea Moților 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-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Fm

Ca urmare a cererii adresate de **Rusu Radu Ionuț** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Haller Karoly nr. 20, înregistrată sub nr. 96582/2021, 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. 129 din 16.09.2021

pentru: **P.U.Z. corectare limită între UTR Liu și UTR Uliu, parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voievodul Gelu nr. 23**

generat de imobilul cu nr. cad 334460;

Inițiator: **Rusu Radu Ionuț**;

Proiectant general: **S.C. MCUB S.R.L.**;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Voicu Bozac;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat în suprafață de 5665 mp este situat pe frontul estic al străzii Voievodul Gelu, la nr. 23, fiind înscris în CF nr.334460, nr. cad. 334460.

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

Parcela cu nr. cad. 334460 este încadrată conform PUG preponderent în UTR Liu, parțial în UTR Uliu

Art.31^a Dispoziții generale Regulament local de urbanism

(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.

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

-*funcțuire predominantă*: funcționarea rezidențială de densitate mică

-*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 aliniieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcelele în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu aliniieri 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 parcarea 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROU STRATEGII URBANE

Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (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 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 - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică;
- *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% cu excepția locuințelor tip covor pt care POT maxim = 60%
CUT maxim = 0,9
- *retragere față de aliniament* : În situațiile în care există aliniieri 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 aliniieri 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 parcarea 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 (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 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 de 6 m.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin P.U.Z se propune corectare limită între UTR Liu și UTR Ului astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 334460 să fie inclus în UTR Liu și se stabilesc reglementări specifice în vederea parcelării și construirii de locuințe familiale.

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

- funcțiunea predominantă:

locuințe individuale (unifamiliale) pe parcele cu suprafață minimă de 330mp

locuințe semicolective cu două unități locative pe parcele cu suprafață minimă de 500mp;

- regim de construire: deschis;

- retragerea față de aliniament: construcțiile noi se vor amplasa în retragere de 5m față de str. „A”, Alinierea clădirilor față de aliniament este obligatorie. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

- retragerea față de limitele laterale: minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUSTRATEGIIURBALE

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

- retragerea față de limita posterioară: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă: distanță minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m;
- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar fata de acestea este admisă o mansarda sau un nivel retras. Regimul de inaltime nu poate depasi una dintre configurațiile: D+P+M, D+P+R, (S)+P+E+R, (S)+P+E+M,. Hmax cornișă = 8m, Hmax coamă = 12m;
- indicii urbanistici: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- circulațiile și accesele: accesul pe parcela P1 se realizează din strada Voievodul Gelu, regularizată prin P.U.G. la profil tip III E - 16 m, iar pe parcelele (P2 - P7) se realizează din str. A propusă la ampriză de 9,5m (6m carosabil, trotuar de 1,5m respectiv 1m, bandă verde 1m)
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100mp;
- echiparea tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrică, gaz, telefonie). Apelor uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

UTR – S_Va* - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-funcțiunea predominantă: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban;

-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;

-condițiile de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;

-circulațiile și accesele: din str. Voievodul Gelu, "A" *ceucco*

-indicii urbanistici : nu e cazul.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.07.2021 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.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

- suprafața de teren necesară regularizării străzii Voievodul Gelu la profil de 16m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”;
- str. „A” (ampriză 9,5m) propusă prin P.U.Z va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate.

Anterior receptiei construcțiilor propuse:

- va fi amenajată partea pietonală și fația verde a străzii „A”, inclusiv cu obiecte de mobilier urban, iluminat stradal și semnalizare rutieră orizontală și verticală, în baza unui proiect de specialitate;
- vor fi amenajate cele trei subzone verzi (S_Va*) cu acces public nelimitat în baza unui proiect de specialitate;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROU STRATEGII URBANE

Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției str. Ctin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci de către Municipalitate, dar nu mai târziu de 2026.

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 fac 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. 4749 din 8.11.2019 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca.

ARHITECT SEE,
DANIEL POP

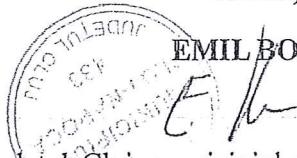
Şef birou, arh. Andreea Mureşan

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

Primar,

EMIL BOȚ



Ca urmare a cererilor adresate de **Rusu Radu Ionuț** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Haller Karoly nr.20, înregistrate sub nr. 54471/2020 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 11.02.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.96.....din 6.01.2020

pentru elaborarea

Plan urbanistic zonal - pentru parcelare și corectare limită U.T.R. Liu
generat de imobilul cu nr. cad. 334460, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de str. Voievodul Gelu în partea de est și limite cadastrale perimetral. Zona de reglementat este parcela cu nr. CAD 334460 în suprafață de 5665mp.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituri:

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (3842mp) și parțial în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (1758mp);

2.2 propus: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu subzonă de spații verzi cu acces public nelimitat. Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Liu.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe: P.O.T. maxim = 35%. C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp.
- subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat:
P.O.T. maxim = 5%. C.U.T. maxim = 0,1 ADC/mp .

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

- spații verzi cu acces public nelimitat;
- accesul auto la amplasament se realizează din strada Voievodul Gelu;
- staționarea autovehiculelor se vor realiza în interior parcelei;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarului parcelei studiate;
- 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;
- deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z se realizează prin intersecția str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită,

emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau amenajare de spații verzi) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4749 din 8.11.2019;
- studii de fundamentare:
 - *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațiale volumetrice, caracteristicile țesutului urban, reambulare topografică);
 - *studiu de trafic*. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4749 din 8.11.2019 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 nr. 350/2001 actualizată și Ordinul nr. 233/2016.

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

Arhitect Sef,
Arh. Daniel Pop

Şef Birou Strategiei urbane, arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex.,
Consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 453.21.44 din 04.05.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin postă la data de 04.05.2020.

