



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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MUNTEAN MARIUS** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 588171/433/2022 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. 120 din 4.07.2022

pentru **P.U.Z. – Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco vest**

generat de imobilele nr. cad. 330431, nr. cad. 346221, nr. cad. 330482, nr. cad. 342636, nr. cad. 346264, nr. cad. 346464, nr. cad. 346222 (parțial), nr. cad. 323456, nr. cad. 323457 și nr. cad. 341816;

Inițiator: Marius Muntean;

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sorin Scripcariu;

Atriplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat este delimitat spre latura nordică de limite cadastrale și str. Luminii, spre latura vestică de str. Luminii, pe latura sudică de P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 959/28.11.2017, linia U.T.R. Ve și limite cadastrale, iar spre latura estică de str. Eugen Ionesco.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. 493/2014, teritoriul studiat este încadrat preponderant în U.T.R. ULi/c (*Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim de înălțime – individuale și colective mici*), parțial în U.T.R. Ve (*Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă*) – parte din imobilul cu nr. cad. 346222 – și parțial în U.T.R. ULiu (*Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*) – suprafață nesemnificativă. Teritoriul reglementat este încadrat în U.T.R. ULi/c.

U.T.R. ULi/c – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim 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



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

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 funcțiuni 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;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 35% și C.U.T. 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 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;
- *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 calcanelui 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.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~1,15 ha. pe bază de structură parcelară, respectiv 22 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R. Li/c* – locuințe cu regim redus de înălțime (individuale și semicolective) din zona străzii Luminii

– *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora – garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

– *subzone*:

– *Li/c_A* – 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale (unifamiliale);

– *Li/c_B* – 8 parcele destinate construirii de locuințe semicolective (familiale);

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*:

Pentru subzona Li/c_A: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiției din Glosarul de termeni (Anexa 9 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.). Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+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;

Pentru subzona Li/c_B: trei niveluri supraterane. Suplimentar este admis un nivel destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+2E, D+P+E+M, D+P+2E. 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*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *retragerea faţă de aliniament*: minim 3 m, maxim 6 m. Pentru parcelele de colţ, retragerea va fi făcută faţă de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m faţă de aliniament pentru a permite parcare în faţă a unui autoturism;
- *retragerea faţă de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu o distanţă minimă de 3 m. Prin excepţie, pentru parcelele P1, P7 și P8, direct învecinate cu spaţiul verde (U.T.R. Ve), amplasarea faţă de limita sudică va fi făcută cu respectarea Codului civil. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m;
- *retragere faţă de limita posterioară*: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei (comune) cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Pentru parcelele de colţ, retragerea va fi de minim 3 m faţă de toate limitele de proprietate;
- *amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeași parcelă*: distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accese*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesul pe parcele se realizează din strada Eugen Ionesco, din prelungirea străzii Luminii (reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 959/2017) și strada „A” propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m (stradă de utilitate privată). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces carosabil și un singur acces pietonal pentru fiecare unitate locativă. Accesul auto va avea lăţimea de maxim 4 m;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în interiorul parcelelor;
Necesarul locurilor de parcare:
 - Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
 - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;
 - Locuri de parcare pentru vizitatori: 5 locuri de parcare în lungul străzii Luminii;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Eugen Ionesco și strada Luminii. Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. 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.

Pentru documentația P.U.Z. – *Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii – str. Eugen Ionesco* vest s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 204 din 29.12.2021 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 13.07.2021) valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5981 din 11.12.2017. În urma analizării cererii nr. 588171/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 1552 din 20.06.2022.

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



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

- *Suprafața de teren necesară regularizării străzii Eugen Ionesco* (conform plășei „A04 – plan reglementări urbanistice”) va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu destinația de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Eugen Ionesco anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta.
- *Strada „A”* reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 9 m va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia va fi realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Până la recepția clădirilor vor fi realizate trotuarele.
- *Suprafața de teren necesară realizării alveolelor pentru locurile de staționare* pentru vizitatori, de-a lungul străzii Luminii, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” și adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor de pe parcelele adiacente alveolelor.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016. 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. 1552 din 20.06.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Edith Heczei

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr. 13 cu 64.900.91 din 01.06.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Motoilor 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



Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Muntean Marius și asociații**, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 654710/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 11.02.2020, se emite prezentul

Nr. 67 **Aviz** din 9.03.2020

de îndreptare a erorii materiale din Avizul de Oportunitate nr. 518 din 14.06.2018:

Prezentul aviz corectează eroarea materială din Avizul de Oportunitate nr. 518 din 14.06.2018 emis pentru Plan urbanistic zonal - dezvoltare ansamblu de locuințe, str. Luminii - Eugen Ionescu vest, cu privire la subzona propusă, eroare semnalată prin cererea nr. 654710/2020.

La punctul 2 al Avizului de Oportunitate (caracterul propus al zonei) se modifică în sensul:

- propus: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din Regulamentul local de urbanism aferent UTR ULi/c subzonele ULi/c_a și ULi/c_B.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier arh. Adriana Borza

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216



Ca urmare a cererii adresate de **Muntean Marius**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **35834/433** din **23.01.2018**, 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 ședința din data de **02.03.2018**, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 518 din 17 06 2018

pentru elaborarea

Planului urbanistic zonal –dezvoltare ansamblu de locuințe, str. Luminii - Eugen Ionescu vest

generat de imobilul situat în Cluj-Napoca, cu nr. topo/cad. 12961, 298590, 298591, 307533, 322960 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este zona adiacentă străzii Luminii, delimitată de strada Eugen Ionesco în partea de est, U.T.R Liu, U.T.R Ve și zona reglementată prin P.U.Z aprobat cu H.C.L nr. 959/28.11.2017 în partea de sud, UTR Uliu în partea de vest și limite cadastrale în partea de nord. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este UTR ULi/c - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Subzone: **ULi/c_a** - Subzona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente) pe parcelă.

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă

Locuințe semicolective în cascadă având maximum două unități locative pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din Regulamentul local de urbanism aferent UTR ULi/c subzona ULi/c_a.

- *servituți de utilitate publică*: strada Eugen Ionesco - profil tip III E - 16m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- pentru zona rezidențială P.O.T maxim = 35% , C.U.T maxim = 0,9

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

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Eugen Ionescu și strada Luminii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/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. Strada Luminii a fost reglementată la profil de 9m prin documentația PUZ aprobat cu H.C.L nr. 959/28.11.2017

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

- conform Certificatului de urbanism nr. 5981 din 11.12.2017;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (conformări spațial- volumetrică, analiza funcțională, analiza condițiilor geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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 Ord. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. nr. 5981 din 11.12.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

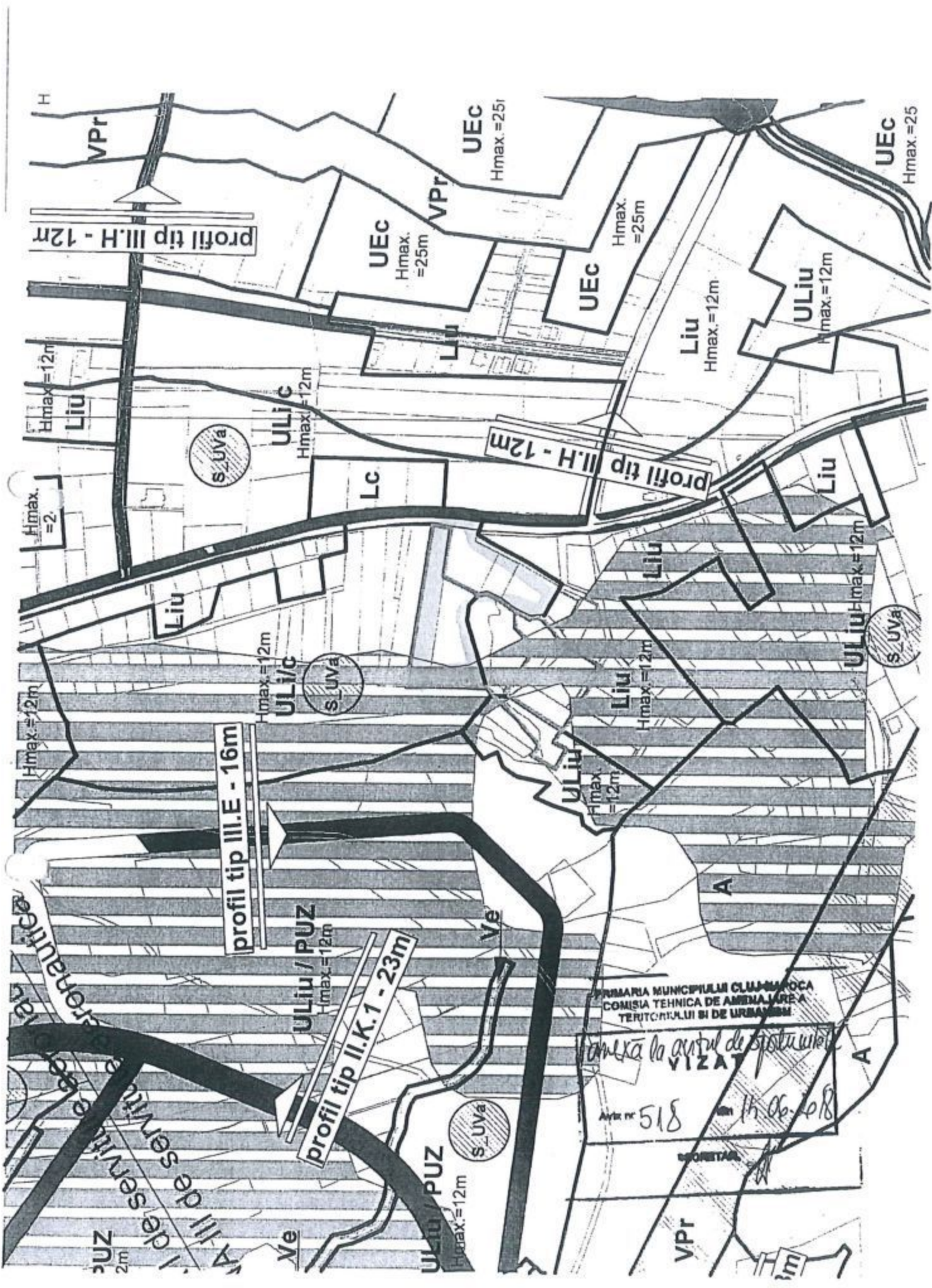
Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane
arch. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.

Cons. Arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de .12 lei, conform Chitanței nr. 2731614 din 15.06.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.06.2018



PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A
 TERITORIULUI SI DE URBANISM
Comexa la costul de proiectare
VIZAT
 Aviz nr. 518 din 13.06.2018
 SECRETAR