



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Primar,
EMIL BOC

EM

Ca urmare a cererii adresate de PÎRVU RADU – CORNELIU și asociații cu sediul în localitatea Zalău, județul Sălaj, str. Andrei Șaguna nr. 104, înregistrată sub nr. 604084 din 29.06.2022, 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:

Nr. 252 AVIZ din 9.11.2022

pentru: P.U.Z. construire locuințe cu regim de înălțime, str. Voroneț nr. 9-11
generat de imobilele cu nr. cad. 315903, nr.cad. 315904;

Inițiator: Pîrvu Radu-Corneliu

Proiectant general: Metric Space Arhitectură .;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cristian Vasile Cantor

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat în suprafață de 1300 mp (nr. cad. 315903, nr.cad. 315904) situat pe frontul sudic al străzii Voroneț, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea estică și vestică.

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

UEm -Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii

- *funcțiune predominantă:* Structură funcțională dedicată activităților economice - industriale, cvasiindustriale, manufacturiere, servicii etc, desfășurate de întreprinderi mici și mijlocii în clădiri modulare de tip hală, specifice.
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime se va stabili prin P.U.Z. de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Pentru clădirile curente - hale modulare - înălțimea la cornișă nu va depăși 10 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1. Pentru clădirile dedicate funcțiilor complementare, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana. ;
- *indici urbanistici :* POT maxim = 60 % CUT maxim = 1,2
- *retragere față de aliniament :* pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte;
- *retragere față de limitele laterale :*Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragere față de limitele posterioare :* retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului (nr. cad. 315903, nr. cad. 315904) din zonă de activități economice în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban și se stabilesc reglementări specifice pentru construire locuințe cu regim redus de înălțime.



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

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

- *funcțiunea admisă:* Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă ;
- *regim de construire:* izolat ;
- *retragerea 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 6 m de la aliniament.
- Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism ;
- *retragerea față de limitele laterale:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă de 3 m. 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 2,80 m;
- *retragerea față de limita posterioară:* 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă:* Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fatadei spre strada / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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 acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcelele studiate se vor realiza din strada Voronet , care este o stradă privată cu acces public;
- *staționarea autovehiculelor:* staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:
 - 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 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):
 - (a) minimum două locuri de parcare
- *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

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

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Voroneț la profil de 16 m pe tronsonul adiacent PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele iar până la recepția locuințelor vor fi aduse la strat de uzură. Amenajarea noilor accese auto, fără modificarea cotei trotuarului, se vor executa pe grija și cheltuiala investitorului, prin firmă specializată, anterior recepției (conform Avizului Siguranța Circulației nr. 573990/446/14.06.2022).

Documentația P.U.Z – construire locuințe cu regim redus de înălțime str. Voroneț nr. 9-11 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.09.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor solicitate în Comisia operativă din data de 30.09.2022 se avizează favorabil Plan Urbanistic de Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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.D.

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. 1406 din 05.05.2021 , emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.ing. Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6579528 din 30.11.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

APROBAT
Primar,
EMIL/BOC

Ca urmare a cererii adresate de PÎRV RADU cu domiciliul în județul Sălaj, municipiul Zalău, înregistrată sub nr. 399689/433/2021 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 – subcomisia operativă, întrunită în ședința din 29.07.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.18.....din10.07.2022

pentru elaborarea

P.U.Z – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Voroneț nr. 9-11

generat de imobilul cu nr. cad. 315903 nr. cad. 315904 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat sunt parcelele de pe frontul sudic al străzii Voroneț, pe aliniamentul de la nr. 7 la nr. 27. Zona de studiu cuprinde zona de reglementat (*parcelele de pe str. Voroneț nr. 9-11*) și vecinătățile adiacente, pe aceeași latură a străzii.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R UEmm – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii

2.2 *propus*: Având în vedere frontul pre-existent de pe latura sudică a străzii Voroneț, pe aliniamentul de la nr. 7 la nr. 27, format din locuințe cu regim redus de înălțime, se propune schimbarea destinației terenului (nr. cad. 315903 nr. cad. 315904) din zonă de activități economice în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, în scopul stabilirii de reglementări specifice pentru construirea de locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale).

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T. maxim = 35% C.U.T. maxim = 0.9

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

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- accesul la zona de dezvoltare se realizează din str. Voroneț;
- 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.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1406 din 05.05.2021
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotenică, reambulare topografică)

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 toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1406 din 05.05.2021, 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 Ord. nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex., consilier Cristina Bartha

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6529/27 din 15.02.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.02.2022.

GIS

26 i 2

259985

264776

262971

272113

272114

275950

281308

319466

278590

Strada Voronei



302734



Initial Scale Scara 1:500

20029

235002

200868

209884

299349

299309

3013903

315904

7 296360

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-JNEPOCA
COM. SIA TRINCA NR. 18
TERITORIUL SI PLANTA
Avea la avizul de proiect
VIAT
din 10.02.2022

302733

322112

5

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USG