



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

EL

Ca urmare a cererii adresate de Oltean Maria Claudia prin arh. Mirela Petrina, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 413974/433/2021, și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 397946/433/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 204 din 20 09 2022

pentru P.U.Z. dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Episcop Marton Aron – latura sudică

generat de imobilul cu nr. cad. 303359, nr. cad. 341411, nr. cad. 341412

Inițiatori: Oltean Maria Claudia, Oltean Cristian Paul, Oltean Ștefan Sebastian, Becheși Cristina Rebeca

Proiectant: SC BOGART CONSTRUCT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mirela Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat cuprinde parcelele de pe frontul sudic al strazii Episcop Marton Aron, iar aria de reglementare - parcelele dintre numerele administrative 12 și 32. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente sunt integrate în PUZ ca elemente existente.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată în U.T.R. ULi/c și U.T.R. Liu.

U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus 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 supratereane. 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 colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane (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: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-retragere 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.



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

-retragere 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 calcanului rezultat să nu depășească 2,8 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 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.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse 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 (semnificațiile prescurtărilor: 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.

-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 (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.

II. Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

U.T.R. Lic/a* – Locuințe individuale și semicolective (parcelele P2, P3 și P4)

- funcțiune predominantă: locuințe unifamiliale și anexele acestora, locuințe semicolective (cu două unități locative, unități suprapuse sau alipite); Pe parcelă sunt admise maxim două unități locative.

- regim de construire: izolat;

- înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane, P+E+M/R sau D+P+M/R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m 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. H max. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;

- indici urbanistici: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;

- retragere față de aliniament: min. 3 m față de str. Episcop Marton Aron, cu respectarea obiceiului locului. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fata a unui autoturism;

- retragere față de limitele laterale: minim 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;



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

- *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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei; Toate construcțiile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.) sau a construcțiilor cu rol de agrement (piscine, terenuri de sport, foșoare), cu condiția încadrării în POT și CUT admiși și respectarea distanței de 6m față de limitele posterioare.

- *circulații, accese:* din str. Episcop Marton Aron. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m;

- *staționarea autovehiculelor:* staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupații 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 aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare. Alte activități: conform Anexei 2 din P.U.G;

- *echipare tehnico-edilitară:* completă în zonă.

Pentru parcela P1 se vor aplica prevederile R.L.U. P.U.G aferent UTR Liu. A doua unitate locativă pe parcela P1 poate fi amplasată fără întocmirea unei documentații de tip PUD, cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent UTR Liu , în ceea ce privește condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor , posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Episcop Marton Aron, pe tronsonul adiacent P.U.Z (cf. Planșei U/PUZ/03- plan Reglementări urbanistice) , vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele, iar până la recepția construcțiilor propuse vor fi aduse la strat de uzură (asfalt),

Strada Episcop Marton Aron, de la intersecția cu str. Eugen Ionesco până la amplasamentul reglementat prin P.U.Z, va fi adusă la strat de uzură anterior recepției construcțiilor propuse.

În urma analizării documentației în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 7.06.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 807 din 16.03.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 16576936 din 05.10.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.10.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 146 din 14.09.2023

pentru *modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 204 din 20.09.2022*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 204 din 20.09.2022 emis pentru P.U.Z. dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Episcop Marton Aron – latura sudică, în ceea ce privește prevederile aplicabile pentru parcela P1, respectiv se elimină din cuprinsul avizului prevederea:

„A doua unitate locativă pe parcela P1 poate fi amplasată fără întocmirea unei documentații de tip PUD, cu respectarea prevederilor R.L.U aferent UTR Liu, în ceea ce privește condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului”.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Red. ex. AP



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Oltean Maria Claudia, cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 411185/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din 17.09.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.³⁶.....din 15.09.2021

pentru elaborarea P.U.Z. dezvoltare zonă de locuințe cu regim redus de înălțime
str. Episcop Marton Aron – latura sudică
generat de imobilul cu nr. cad. 303359, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde parcelele de pe frontul sudic al strazii Episcop Marton Aron. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. Aria de reglementare constă în parcelele neconstruite din zona de studiu, între numerele administrative 12 și 32.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- 2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. ULic - zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;
2.2 *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T. max. 35%, C.U.T. max= 0,9 ADC/mp;

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

- accesul auto la amplasament se realizează din strada Episcop Marton Aron;
- staționarea autovehiculelor se vor realiza în interior parcelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina inițiatorilor/beneficiarilor 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. 2606 din 8.07.2020;



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

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. 2606 din 8.07.2020 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. Andreza Mureșan

red.3ex. Inspector Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5565022 din 16.02.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.02.2024

