



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calcea 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

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

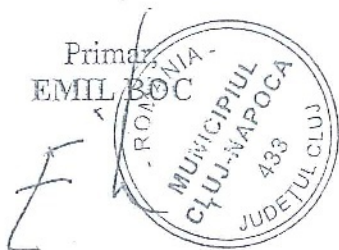
AVIZ  
Nr. .../... din 7.01.2021

pentru: completare Aviz Arhitect Șef nr. 39 din 17.02.2020

Prezentul aviz completează cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 39 din 17.02.2020 emis pentru P.U.Z - dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget) în sensul:

Suprafața de teren necesară lărgirii Aleii Darius Pop în vederea asigurării locului de întoarcere al autovehiculelor va fi dezmembrată din parcela cu nr. cad. 285159 și înscrisă în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizațiilor de construire.

Primar  
EMIL BOC



Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou,  
Arh. Andreea Mureșan

Red.2ex. Adina Moldan



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



Ca urmare a cererii adresate de Vita Iustina Maria cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 430595/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 39 din 17.02.2020

pentru P.U.Z - dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget)  
generat de imobilele cu nr. cad. 319233 nr. cad. 285159 nr. cad. 319908 nr. cad. 312127

Inițiator: Vita Iustina Maria,

Proiectant: S.C. archdesign S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Ioan N. Ștefănuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: suprafața studiată este de aprox. 2.6 ha iar suprafața reglementată de aprox. 0.52 ha. Teritoriul studiat este delimitat de str. D.D. Roșca în partea de sud-vest, U.T.R.-ului VP în partea de nord-est, U.T.R.-ulid Lid spre nord-vest și sud-est. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

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

**UTR ULid- Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă**

*-funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcellar neomogen și uncori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

*-regim de construire:* deschis

*-înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+I, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

*-indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4

*-retragere min. față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se 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 (tiligorii / pavilioane, depozite pentru umelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp

*-retragere min. față de limitele laterale și posterioară:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

*-circulații, accese:* Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 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.

*-staționarea autovehiculelor:* Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj. Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare. Alte activități: - conform Anexei 2

*-echipare tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și



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

ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CAIV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

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

**U.T.R Lidv – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate**

-*funcțiune predominantă:* locuințe familiale;

-*regim de construire:* izolat;

-*înălțimea maximă admisă:* două nivele supraterane; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. ;

-*indici urbanistici:* P.O.T max =20% , C.U.T max=0.4;

-*retragerea minimă față de aliniament:* 5 m;

-*retragerea minimă față de limitele laterale:* 4.50 m;

-*retragerea minimă față de limita posterioară:* 12 m;

-*circulații, accese:* din Aleea Darius Pop;

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

-*echipare tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrică, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.12.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu condiția impusă de avizul nr. 407086/446/14.08.2019 emis de Serviciul Siguranța circulației, anume realizarea unei alveole de întoarcere la Aleea Darius Pop.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestuia. Aleea Darius Pop se va realiza la strat de uzură anterior recepției imobilelor.

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. 3041 din 22.06.2017 valabil până în 22.06.2020 emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Muldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....dîn .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



Aprobat  
Primar **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de Vita Iustina Maria cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 513692/2017 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 23.02.2018, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. .... din .....

pentru elaborarea

**P.U.Z -- dezvoltare zona rezidențială – Aleea Darius Pop (zona Făget)**

generat de imobilul cu nr. cad. 319908 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. ULid, așa cum apare pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente PUG, delimitat de str. D.D. Roșca în partea de sud-vest, U.T.R.-ului VP în partea de nord-est, U.T.R.-ulid Lid spre nord-vest și sud-est. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

-*existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R ULid- Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

-*propus*: Locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru zona de locuințe: POT maxim = 20% CUT maxim = 0,4.

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

- accesul auto la zona rezidențială propusă se realizează din Aleea Darius Pop, ce se desprinde din D.D. Roșca;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profilele 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. 3041 din 22.06.2017

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, 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. 3041 din 22.06.2017 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,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Adina Moldan

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