



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Arhitect Șef



Ca urmare a cererii adresate de **Râmnicăanu Torsin și asociații** cu domiciliu în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 200318 din 14.04.2020, 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. 228 din 3.08.2020

pentru **P.U.Z. de urbanizare – strada Speranței**

generat de imobilele cu nr. cadastral. 310569, nr. cadastral 322828, nr. cadastral 322829, nr. cadastral 314037, nr. cadastral 290028;

Inițiator: Râmnicăanu Torsin și asociații

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z : teritoriul reglementat este delimitat de strada Speranței în partea estică, limită cu U.T.R. Liu cu U.T.R. ULiu/P.U.Z., strada Veseliei în partea vestică, limită cu U.T.R. Liu și ULiu, strada Dimitrie Onciu în partea sudică, și limită U.T.R. ULiu și Liu cu limite cadastrale în partea sudică.

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

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG preponderent în UTR ULiu.

- **UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

*Subzona*:

**S\_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

- *regim de construire*: izolat, cuplat, înșiruit, covor.

- *înălțimea maximă admisă*: 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. Prin



excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

- *indici urbanistici*: POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

- *retragerea minimă față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 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.

- *retrageri minime față de limitele laterale*:

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (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 în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

- *retrageri minime față de limitele posterioare*:

(c) 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;

(d) 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;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

## **II. Prevederi P.U.Z. propuse:**

- **U.T.R. Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiunea predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe familiale sau cu maxim două unități locative;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața mai mare de 450 mp pentru locuințe cuplate, sub 450 mp pentru locuințe izolate, două locuințe individuale în regim izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+1+M, D+P+1+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*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3-5 m;

- *retragerea minimă față de limitele laterale*: min. 3 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea minimă față de limitele posterioare*: înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6 m ;

- *circulațiile și accesese*: Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil, cu lățimea de max. 3,5 m, accesese se pot alipi pe parcelele alăturate; strada Speranței cu



ampriză de 18 m cf. P.U.G.;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 aferentă Regulamentul aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz);

**U.T.R S\_Va - subzona spațiilor verzi, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat**

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;

-*indicatori urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;

-*înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.06.2020 și a verificării completărilor, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

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

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Speranței vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru clădirile de pe parcele. Aceasta va fi întreținută cu gazon natural (cu pavaj pentru zona de acces auto/pietonal), până la modernizarea străzii Speranței.

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. 4960 din 22.11.2018. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Strategii urbane  
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de **13 lei**, conform Chitanței nr. 4645499 din 12-08-20  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 12-08-20



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.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. 37 din 23.03.2021

pentru *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 228 din 3.08.2020*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 228 din 3.08.2020. emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Speranței** în sensul:

Se modifică și completează prevederile pentru UTR Liu\* în sensul:

„- *funcțiune predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (cu două unități locative pe parcelă);

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*:

(a) să aibă front la stradă de minim 15 m, cu excepția parcelei cu nr.cad. 322829,

(b) suprafața să fie mai mare de 350 mp.

Se admite construirea a două unități locative (două locuințe individuale sau o locuință semicolectivă) numai pe parcele cu suprafața mai mare de 450 mp.

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m pentru locuințe și min. 6 m pentru garaje;

- *circulații și accese*: accesul se realizează din strada Speranței (regularizată la profil de 18 m conform P.U.G.). Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un acces auto;”

Recepția construcțiilor propuse va fi realizată după aducerea la strat de uzură a străzii Speranței.

Primar,  
**EMIL BOC**

Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

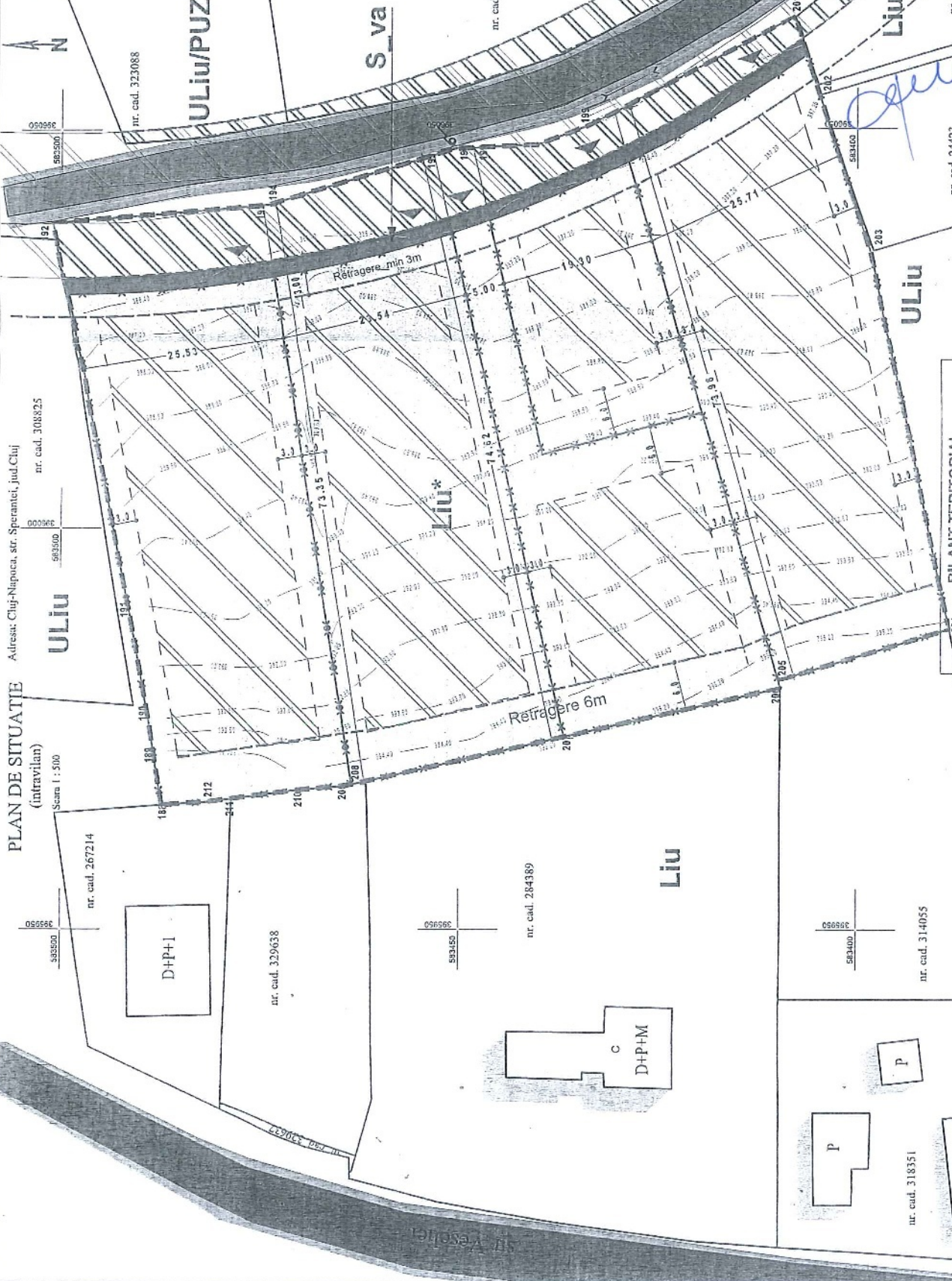


**PLAN DE SITUATIE**  
(intravilan)

Adresa: Cluj-Napoca, str. Sperantei, jud. Cluj

**LEGENDA**

- Teren reglementat prin P.U.Z.
- Limite cadastrale existente incluse in P.U.Z.
- Limite cadastrale existente
- Refragere minima propusa
- Construcții existente
- Strada publica
- Acostament/rigoale
- Teren gravat de serv. de util. publica
- Limite parcela propuse prin P.U.Z.
- Suprafata constructibila
- Suprafata teren S\_va
- Sculp beton
- Acces auto



Nr. Pct.	Coordonate Stereografice X [m]	Coordonate Stereografice Y [m]	Suprafata [m <sup>2</sup> ]
188	583487.292	553455.459	6.167
189	583488.279	553471.516	4.737
190	583489.019	553476.225	13.747
191	583491.428	553489.753	49.683
192	583493.837	553503.281	20.932
193	583474.825	556040.536	0.932
194	583473.905	556040.668	21.528
195	583453.274	556046.819	2.734
196	583450.650	556047.662	2.304
197	583448.026	556048.505	1.874
198	583445.402	556049.348	1.444
199	583434.147	556050.317	4.018
200	583430.545	556052.098	25.456
201	583408.001	556064.006	10.357
202	583398.417	556073.914	10.357
203	583398.417	556073.914	43.206
204	583388.423	556077.449	22.529
205	583409.831	556081.075	0.375
206	583409.831	556081.075	27.765
207	583409.831	556081.075	27.765
208	583463.463	556063.057	1.111
209	583464.560	556067.879	5.369
210	583470.623	556067.322	9.083
211	583476.686	556066.765	5.072
212	583481.749	556066.208	5.072

S (masurate) = 7456mp p=341.107m

**RUR** (Romanian Urban Regulation) stamp  
**SBA** (Societate de Servicii de Arhitectură) stamp  
**ULIU/PUZ** stamp

<b>ELABORARE P.U.Z. SI OPERATIUNI NOTARIALE</b>	
nr. cad. 24423	nr. cad. 299827
Investitor: IMUNICIPALU JUDETLU CLUJ-NAP. S.A.	

<b>arh. SORIN SCRIPCARIU</b>	
Str. Calea Mador, nr. 100A 400370 CLUJ-NAP. ROMANIA, TEL/FAX: 0264-590.281 CUI: 3028221, ORC: J12/4282012	
arh. Sorin Scripcariu	Sc: 1:1000
arh. Razvan Coca	09/2020

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROFUS	
	MP	%	MP	%
Teren in UTR ULIU	746	100%	0	0%
Teren gravat de servitute de utilitate publica P.U.Z.	62	8.3%	62	8.3%
Teren in UTR LIU *	-	-	66	8.9%
Teren in UTR S_va	-	-	118	15.8%
Spatii verzi amenajate pe sol natural	-	-	202	27.1%
<b>TOTAL</b>	<b>746</b>	<b>100%</b>	<b>746</b>	<b>100%</b>

POT maxim admis pentru UTR LIU: 35%  
 CUI maxim admis pentru UTR LIU: 0.9

**BILANT TERITORIAL**

nr. cad. 267214 (D+P+1)  
 nr. cad. 329638  
 nr. cad. 284389  
 nr. cad. 314055  
 nr. cad. 311127  
 nr. cad. 298787  
 nr. cad. 318351

Scara = 1:500  
 1 cm pe plan = 5 m pe teren





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
Str. 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



Aprobat,  
Primar, Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de RÂMNICEANU TORSIN cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 163706/433 din 22.03.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism întrunită în ședința operativă din 24.05.2019 se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. .../62... din 21 06 2019

pentru elaborarea **P.U.Z. de urbanizare - strada Speranței** generat de imobilul cu nr. Cad: 310569, 322828, 322829, 314037, 290028 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 strada Speranței, limita cu UTR Liu cu UTR ULiu/PUZ, în partea estică și strada Veseliei, limita cu UTR Liu și ULiu în partea vestică și strada Dimitrie Onciu, limita cu UTR ULiu în partea sudică și limita cu UTR Liu, limite cadastrale în partea sudică.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare cu condiția conservării coerenței dezvoltării (cf. Condiționări primare din RLU aferent UTR = ULiu)

Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente.

**2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti:**

2.1 *existent:* conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2 *propus:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U. aferent U.T.R. ULiu.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- zona rezidențială: P.O.T max = 35% C.U.T max = 0,9  
- subzona verde: P.O.T max = 5% C.U.T max = 0,1

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

- dotări pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);

- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Speranței, strada Veseliei și strada Dimitrie Onciu;

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

- circulațiile noi propuse prin documentația P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură

anterior investițiilor propuse pe parcele.

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. 4960 din 22.11.2018;  
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de trafic).

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. 4960 din 22.11.2018 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

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.,  
consilier, arh. Carmen-Emilia Coțofan

