



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

ARHITECT-ŞEF



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CONARH DESIGN S.R.L.** prin Ruxandra Grigoraş cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Gh. Doja nr. 22-24, înregistrată sub nr. **57870/2020**, 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. **138** din **27.05.2020**

pentru: **P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului – str. Arțarului**

generat de imobilele cu nr. cad. 304683, nr. cad. 4996/1;

Inițiator: S.C. CONARH DESIGN S.R.L. ;

Proiectant: S.C. CONARH DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Adrian Borda**;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 3877mp situat pe frontul vestic al străzii Alexandru Macedonski, delimitat de parcele cu fond construit perimetral.

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

**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 min. 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 min. 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



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

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 min. 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 de 6 m.

### **Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse**

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

- *funcțiunea predominantă*: Zonă de locuințe unifamiliale și familiale cu maxim 2 unități locative;
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras sau demisol + parter + mansardă / nivel retras) Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8m față de planul fațadei dinspre stradă / spațiul public. 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;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament*: 2-5m față de str. Alexandru Macedonski iar în interiorul ansamblului față de suprafețele de folosință comună;
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulații, accese*: accesul la parcele se realizează din str. Alexandru Macedonski sau dinspre str. Fagului. Fiecare parcelă va avea un singur acces auto și un singur acces pietonal. Ansamblul va avea accesul din drumul public de cu lățimea carosabilului de minim 6m. La interior va avea un sistem de alei carosabile organizate în concordanță cu conceptul urbanistic și care va asigura accesul la toate parcelele.
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe str. Alexandru Macedonski.

#### **U.T.R - Va\* - Subzona verde - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi: plantații înalte medii și joase.
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: se va stabili prin PUD;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.11.2019 și a verificării în ședința operativă din data de 11.02.2020 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu condiția ca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

parcelele pe care se edifică o locuință unifamilială să fie cu o suprafață de minim 350mp iar pentru locuințele familiale (cu două unități locative) minim 500mp.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” suprafața de teren necesară regularizării străzii Alexandru Macedonski și realizării aleii de deservire locală propuse prin P.U.Z, conform planșei 5B-„Reglementări urbanistice”

Anterior recepției construcțiilor propuse se va echipa edilitar și aduce la strat de uzură aleea de deservire locală propusă, iar spațiul verde cu acces public nelimitat ( S\_Va) se va amenaja în baza unui proiect de specialitate.

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. 5473 din 15.11.2017.

ARHITECT/SEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

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



Ca urmare a cererii adresate de Dragoste Dorin Vasile pentru S.C. Conarh Design S.R.L. cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Fagului, nr. 38C, înregistrată sub nr. 115971 din 5.03.2018, 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 30.05.2018, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 601 din 28 06 2018

pentru elaborarea

**P.U.Z dezvoltare ansamblu rezidențial, str. Fagului – str. Arțarului**  
generat de imobilul cu nr. cad. 304683 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este cuprins între strada Fagului (pe aliniamentul de la nr. 27- 29) și strada Arțarului. Construcțiile existente cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

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

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- zona de locuințe – P.O.Tmax= 35%, C.U.T max= 0,9;
- subzona verde - P.O.Tmax= 5%, C.U.T max= 0,1;

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

- spațiu verde cu acces public nelimitat (suar, grădină);
- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Fagului și strada Arțarului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile noi propuse prin P.U.Z, ce deserveșc zona rezidențială, vor fi realizate de către investitori la strat de uzura înainte de autorizarea 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.

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5473 din 15.11.2017

-studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, 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. 5473 din 15.11.2017 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.*

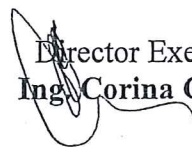
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



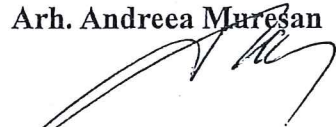
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Lîgia Subțirică



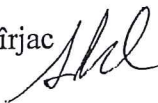
Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii urbane  
Arh. Andreea Mureșan



Réd. 3ex.inspector Adina Bîrjac



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. ....din .....

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