



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moților, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
[www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

ARHITECT-ŞEF

Primar,  
**EMIL BOC**

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. 30 din 24.02.2021

pentru *Modificarea cuprinsului Avizului Arhitectului Șef nr. 187 din 2.12.2021*

Prezentul aviz modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 187 din 2.12.2021, în ceea ce privește:

a) prevederile propuse prin PUZ pentru UTR S\_Va în sensul:

- *regim maxim de înălțime*: (D)+P, max. 4m;
- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

b) parcelarea terenului în 7 parcele destinate construirii de locuințe cu regin redus de înălțime.

ARHITECT ȘEF,  
**DANIEL POP**

Red. 2ex. Arh. Andreea Mureșan  
Şef birou Strategii urbane



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

Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
[www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

ARHITECT-ŞEF

Pămar,  
EMIL BOȚ

Ca urmare a cererii adresate de **Cordoș Mihaela Adela și asociații**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 590364/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
Nr. ...107... din 1.12.2021

pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I**  
generat de imobilele cu nr. cad. 299468, nr. cad. 298927, nr. cad. 299469, nr.cad. 334250, nr. cad. 335914, nr. cad. 335915,

**Inițiatori:** Cordoș Mihaela Adela și asociații

**Proiectant:** SCRIPCARIU birou de arhitectură

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. urb. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z. în etapa I în suprafață de 5338mp cuprinde parcelele cu front la strada Breaza (de la intersecția cu str. Colonia Breaza până la parcela de pe str. Breaza nr.48) și imobilul cu nr.cad. 334250. Teritoriul studiat prin PUZ este UTR Uliu, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări urbanistice – zonificare" aferente PUG, delimitat de str. Colonia Breaza în partea de nord și strada Breaza în partea de vest.

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

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

-*funcțiune predominantă:* funcție rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

-*regim de construire:* locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, însiruite, covor;

-*înălțimea maximă admisă:* două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). 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; 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.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

-*retragere față de aliniament:* min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;

-*retragere față de limitele laterale:* în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, însiruite, covor), PUZ 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 ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);

-*retragere față de limitele posterioare:* H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;



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

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

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*9 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat, un imobil cu destinația de drum – strada „A” și o suprafață de teren necesară regularizării străzii Breaza și Colonia Breaza*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

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

- *funcțione predominantă*: locuințe cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite) și anexele acestora (garaje, filigorii, imprejmuri, platforme carosabile și pietonale, amenajari exterioare, piscine). Pentru locuințe cu două unități locative suprafața parcelei trebuie să fie de minim 550mp, iar pentru locuințe unifamiliale de minim 450mp.

- *regim de construire*; izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+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;

- *indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: min. 3 m, max. 5m. Garajele sau partile de clădire care contin garaje se vor retrage cu 6 m față de aliniament pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism. Pentru parcelele de colt, retragerea minimă de 3m se va realiza față de toate limitele de proprietate.

- *retragerea 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 față de limitele posterioare*: clădirile (inclusiv garajele) se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 6m. Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban (cu excepția parcelelor de colt) se vor amplasa în fața adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribue la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc)

- *circulațile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada Breaza regularizată la ampriza de 9 m, din strada Colonia Breaza regularizată la ampriză de 12 m și din strada nou propusă „A” cu ampriză de 9 m. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3,5m) pentru fiecare unitate locativă. Acolo unde este posibil se recomandă alipirea acceselor auto. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.

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

Necesarul locurilor de parcare: pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrică, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în imprejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrică, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în imprejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**U.T.R. S\_Va – subzonă verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;**

- *funcțione 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



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

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

compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere

-*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 parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

**Strada „A”** propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de “drum”, echipată edilitar (apă-canal, electrică, gaz) iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor se vor realiza trotuarele, inclusiv iluminatul stradal. Strada va avea acces public nelimitat.

**Suprafațele de teren necesare regularizării străzii Breaza și străzii Colonia Breaza**, conform planșei A04- Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea și aduse la strat de uzură (asfalt) până la recepția construcțiilor propuse.

**Subzonă verde cu acces public nelimitat** reglementată prin P.U.Z. va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în C.F. cu titlul de “spațiu verde cu acces public nelimitat” și amenajată în baza unui proiect de specialitate anterior recepției ultimei construcții din etapa 1. Spațul verde amenajat va conține vegetație joasă, medie și înaltă (cel puțin 9 de arbori cu circumferință minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

Documentația P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza – etapa I, înregistrată sub nr. 295112/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.08.2021. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor solicitate (depuse sub nr. 590364/433/2021), în ședința operativă din 2.11.2021, 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 totă durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1608 din 3.04.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ŞEF,  
**DANIEL POP**

Şef birou, arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5584383 din 09.12.2021  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.12.2021.



Aprobat  
Primar, EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Cordoș Mihaela cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 314068 din 2.07.2020, 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 9.07.2020, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 210.....din 28.07.2020

pentru elaborarea

P.U.Z. de urbanizare, str. Breaza – str. Colonia Breaza - etapa I generat de imobilele cu nr. cad.298927, nr. cad.299468, nr. cad. 299469, nr. cad. 335914, nr. cad.335915, nr.cad.334250, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este unitatea teritorială de referință U.T.R. ULiu, asa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente P.U.G., delimitată de strada Colonia Breaza în partea nord și strada Breaza în partea de vest. Clădirile existente din zona de studiu cât și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerjenței dezvoltării. Astfel, pentru teritoriul mai sus menționat, se admite elaborarea P.U.Z. în trei etape:

- etapa 1 va cuprinde parcelele cu front la strada Breaza și imobilul cu nr.cad. 334250
- etapa 2 va cuprinde imobilele cu nr. cad. 287409 și nr. cad. 290726
- etapa 3 va reglementa restul teritoriului din cadrul UTR-ului.

**2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituri**

*2.1 existent:* conf. PUG 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:* locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent ULiu.

La nivelul întregului U.T.R. prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa subzonele S\_Va – subzonă verde (etapa 2) și S\_Is – subzona de instituții publice și servicii de interes public (etapa 3) și se va reglementa în mod obligatoriu legătura între strada ce se desprinde din str. Ionel Teodoreanu spre vest și strada Breaza.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

P.O.T. max= 35%, C.U.T. max= 0,9 (pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime)

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

- la nivelul UTR-ului - servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUSTRATEGII URBANE

Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301;  
[www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://www.visitclujnapoca.ro)

- accesul auto la zonă se realizează din strada Breaza și strada Colonia Breaza; Pentru teritoriul reglementat în etapa 1, accesul auto se realizează din strada Breaza.
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile propuse prin P.U.Z vor fi echipate edilitar și realizate de către investitori la strat de uzură, anterior emiterii autorizației de construire 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. 1608 din 3.04.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică).

**7. Obligațiile initiatorului 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. 1608 din 3.04.2020 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 SEF,  
DANIEL POP

Şef birou, arh. Andreea Mureşan  
red.3ex. AM

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 1710389 .....din 30.07.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 30.07.2020

