



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

Primar,  
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **Duma Dan Cristian**, cu domiciliu în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 550221 din 2021 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. 24 din 21.02.2022

pentru **P.U.Z. corectare limită U.T.R. între U.T.R. ULid și Lid, Zona Colonia Făget nr. 2A**

generat de imobilul cu nr. cad. 254944;

Inițiator: DUMA DAN-CRISTIAN

Proiectant: S.C. MADE BY S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolaie Ștefănuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z: teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 3489 mp (nr.cad. 254944) este situat pe frontul nordic al străzii Făgetului, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și teren liber de construcții în partea vestică.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform PUG parțial în UTR Lid și parțial în UTR ULid și UTR Ve.

**UTR Lid: locuințe cu regim redus de înălțime, de densitate mică, pe teritorii fără infrastructură completă;**

-funcțiune predominantă: locuințe unifamiliale;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane; max. (S)+P+M/E, D+P, H cornișă= max. 8m;

-indici urbanistici : P.O.T max = 20% , C.U.T max= 0,4 ADC/mp

-retragere față de aliniament: min 3,00 m; Toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m;

-retragere față de limitele laterale: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50 m;

-retragere față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 12,00 m;

-circulații, accese: accesul auto la zona din drumurile publice;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

-echiparea tehnico-edilitară: racordare la rețelele edilitare publice disponibile;

**UTR ULid: zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de densitate mică, pe teritorii fără infrastructură completă;**

-funcțiune predominantă: locuințe unifamiliale;

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane; max. (S)+P+M/E, D+P, H cornișă= max. 8m;

-indici urbanistici : P.O.T max = 20% , C.U.T max= 0,4 ADC/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 aliniament: min 4,00 m; Toate construcțiile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m;
- retragere față de limitele laterale: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50 m;
- retragere față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 12,00 m;
- circulații, accese: accesul auto la zona din drumurile publice;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echiparea tehnico-edilitară: racordare la rețelele edilitare publice disponibile;

**UTR – Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

- funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte medii și joase.
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor: nu e cazul;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 1%, C.U.T max= 0,01;

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

Prin P.U.Z se corectează limita între U.T.R. Lid și U.T.R. ULid astfel încât suprafața imobilului cu nr. cad. 254944 (cu excepția suprafeței încadrate în UTR Ve) să fie încadrată în U.T.R. Lid și se stabilesc reglementări specifice pe parcelă în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

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

- funcțiunea predominantă: locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filogorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- regim de construire: izolat,
- înălțimea maximă admisă: două niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1, (S)+P+M, D+P, H max cornișă = 8 m, H max =10 m;
- indicii urbanistici : POT maxim = 20 % și CUT maxim = 0,4;
- retragerea față de aliniament :

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 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 25 mp.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

**-retragerea față de limitele laterale și posterioară:**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,50 m față de limita estică și minim 9m față de limita vestică.

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 se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Față de limita UTR Ve, construcțiile vor păstra o distanță minimă de 3m;

**-circulațiile și accesele:** accesul la amplasament se realizează din strada Făgetului;

De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. 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:





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

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.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.01.2021. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent, cu condiția corelării Planșei reglementări urbanistice cu Regulamentul PUZ propus în ceea ce privește retragerea față de limita posterioară – minim 12m;

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

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Făgetului va fi dezmembrată din parcelă inițială și înscrisă în CF cu titlu de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepție va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca strada Făgetului.*

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. 2162 din 05.06.2020, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreo Mureșan

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

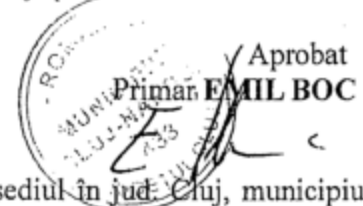
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5025 din 07.03.2022  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.03.2022



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



Ca urmare a cererii adresate de **DUMA DAN CRISTIAN** cu sediul în jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 467659/433 din 13.09.2019. 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 amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 15.11.2019, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**

Nr. ....64.....din .....6 03 2020

pentru elaborarea **P.U.Z pentru corectare limită U.T.R. ULid și U.T.R. Lid** generat de imobilul cu nr. cad: 254944, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul reglementat cuprinde parcela cu nr. cad. 254944 , situată în nordul străzii Făgetului.

**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:

- preponderent în U.T.R ULid- zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial în U.T.R Lid- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;
- parțial în U.T.R Ve- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

2.2. *propus*: întrucât imobilul este încadrat în trei U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. ( în baza Art.31<sup>^</sup> din Dispoziții generale din R.L.U. aferent P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Lid- Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

- parțial se menține U.T.R Ve- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații;

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

- pentru zona de locuințe : P.O.T maxim = 20 % , C.U.T max = 0,4;
- pentru subzona verde: P.O.T maxim = 5%, C.U.T maxim = 0,1

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

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Făgetului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);

**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;



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

**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:**

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1531 din 11.04.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație);

**7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului:**

- conform cu 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. 1531 din 11.04.2019 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 350/2001 actualizată și ord. 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. **Andreea Mureșan**

red.3 ex. **Arh. Carmen Coțofan**  
consilier, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4632305 din 26.04.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 26.04.2020



