

Aprobat  
Primar,  
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de Mirela Petrina pentru Pojaru Horia, înregistrată sub nr. 474093/433/28.04.2022, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă din 23.05.2022, se emite prezentul

### Aviz de Oportunitate

Nr. 249 din 9.11.2022

pentru elaborarea:

**P.U.Z. - construire imobile de locuințe colective mici, strada Mărișel, nr. 1**  
generat de imobilele cu nr. cad. 3299663 și nr. cad. 299664 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 3299663 și nr. cad. 299664, situate în vecinătatea estică a străzii Mărișel. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente acestuia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui:

— *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;

— *propus*: zonă de locuințe colective mici, cuprinzând maxim 6 unități locative pe o parcelă;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T. max= 35%; C.U.T. max= 0.90.

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

- accesul auto la amplasament se realizează din str. Mărișel;
- asigurarea regularizării str. Mărișel;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

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. 925 din 08.04.2022;

— *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză sectorială cu dățile de interes public existente în zonă, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiză funcțională sectorială).

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.

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. 233/2016.

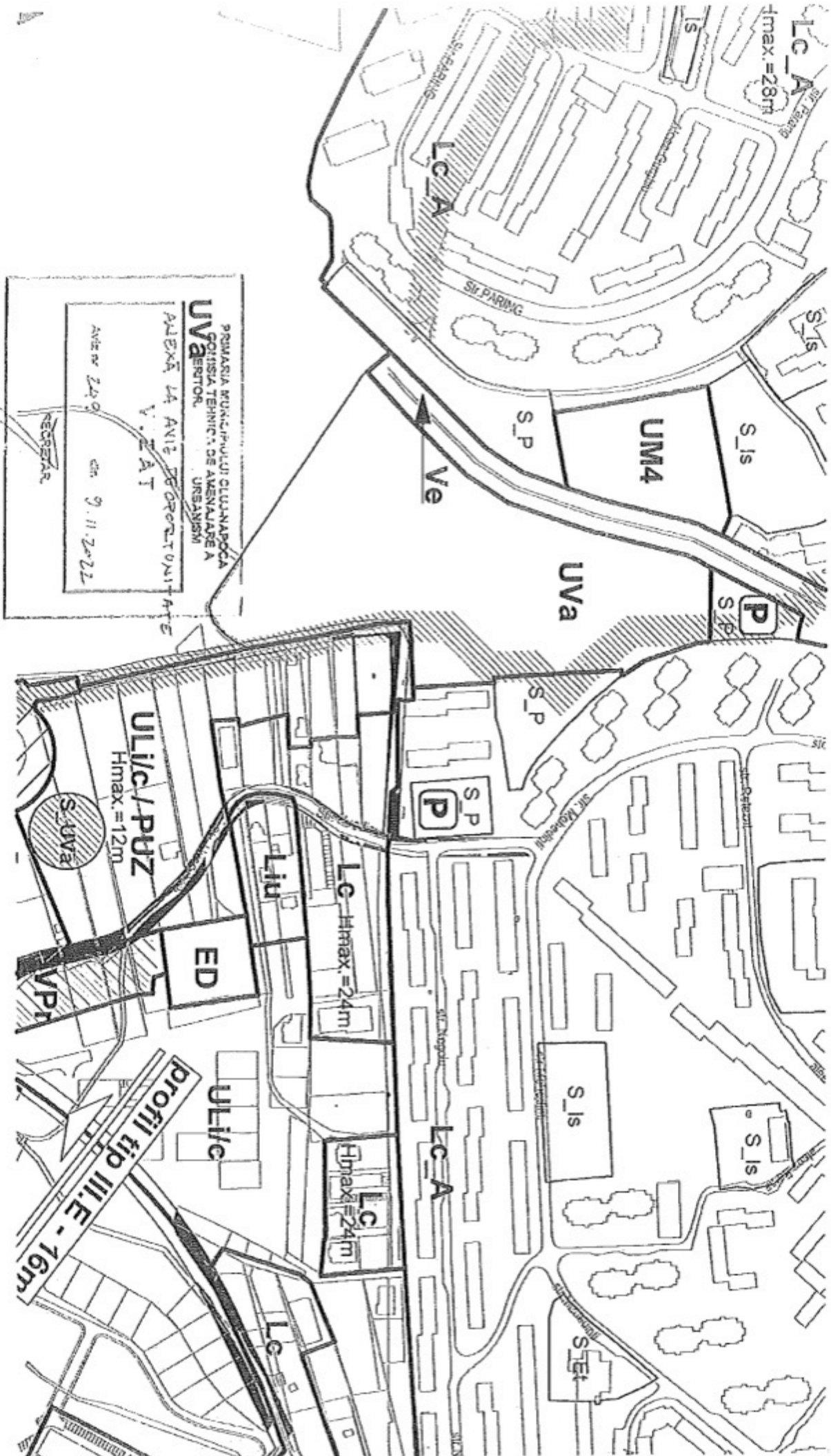
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 925 din 08.04.2022, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

red. 3ex., arh. Edith Heczéi  
consilier, biroul Strategii urbane



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
 POLIȘIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A  
 URBANISMULUI

**UVA**  
 URBANISMULUI

PLANUL DE AMENAJARE A  
 V. ZAT  
 AVIZ NR. 249 din 9.11.2022  
 RECREZAR

- ZONA DE REGLEMENTAT



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calca Meşilor 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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Pojaru Horia, prin arh. Mirela Petrina, înregistrată sub nr. 737040/433/2023 și a completărilor depuse sub nr. 802122/433/2023, 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. 16.9... din 16.10.2023

pentru P.U.Z. - construire imobile de locuințe colective mici, strada Mărișel nr. 1

generat de imobilele cu nr. cad. 299663 și nr. cad. 299664;

Inițiatori: Pojaru Dănuț-Iacob și Pojaru Horia;

Proiectant: S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mirela Cornelia Petrina;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1467 mp, este delimitat de strada Mărișel în partea de vest și de nord și de parcelele cu fond construit în partea est și sud.

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

**ULi/c – Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici**

– *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c\_a – Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici;

– *regim de construire:* izolate, cuplate, înșiruite, covor;

– *înălțimea maximă admisă:* ULi/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratereane. 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+I+M, (S)+P+I+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. ULi/c\_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+2, D+P+I+M, D+P+2 (S – subsol, D –



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Mărișel nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 593 329  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

– *indici urbanistici*: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;

– *retragere față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 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;

– *retragere față de limitele laterale*: în cazul construirii în retragere față de limita/limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, 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 individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanelor rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragere față de limitele posterioare*: 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (*două parcele destinate construirii - P1 și P2 și o parcelă cu destinație de „drum”, necesară lărgirii străzii Mărișel*) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

### **UTR Li/c\_b\* - Locuințe colective mici**

– *funcțiunea predominantă*: locuințe colective mici, cuprinzând maxim 6 unități locative pe o parcelă;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

– *retragerea față de aliniament*: minim 4.5 m ;

– *retragerea față de limitele laterale*:

- pentru parcela P1 min. H/2, dar nu mai puțin de 4.5 m față de limita estică;  
min. 6 m față de limita sudică;

- pentru parcela P2 min. H/2, dar nu mai puțin de 4.5 m;

– *retragerea față de limita posterioară (sudică)*: minim 6m; Distanța de la clădirile propuse pe parcelele P1 și P2 la imobilul de locuințe colective de pe str. Mărișel nr. 3 va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor propuse;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: nu este cazul;

– *circulațiile, accesele*: din str. Mărișel. Pe o parcelă vor fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5.5 m. Este permisă cuplarea accesului auto între două parcele vecine și asigurarea unui acces comun în nivelurile supraterane de parcare;

– *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

- Locuințe colective mici: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): două locuri de parcare;
- Alte activități: cf. Anexei 2 aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. construire imobile de locuințe colective mici, strada Mărișel, nr. 1 (înregistrată sub nr. 510716/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.07.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 15.09.2023 a modificărilor solicitate, depuse sub nr. 737040/433/2023 și sub nr. 802122/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Mărișel, conform planșei „A/P.U.Z.105 Proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Mărișel și transferată în domeniul public cu titlu gratuit.

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

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.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 249 din 9.11.2022.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 925 din 8.04.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
DANUȘ POP

Șef birou Arh. Andreea Muresan  
Red. 3ex. Arh. Edith Heczer

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....