



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII URABNE  
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BUILDIT S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Cojocnei, nr. 4, înregistrată sub nr. 301507 din 27.02.2024, cu completările ulterioare depuse sub nr. 507169/433/4.06.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 181 / 24.07.2024

pentru P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Kós Károly nr. 11 A generat de imobilul cu nr. cad. 351154

Inițiator: S.C. BUILDIT S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 3.941 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Kós Károly, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică și parcelă (nr. cad. 294655 ) liberă de construcții în partea estică.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată preponderent în UTR Liu și o porțiune neglijabilă în UTR ULiu.  
**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)

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Retragera 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 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 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 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 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 decât 6 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII URBANE  
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 3941 mp pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, respectiv: 5 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și o parcelă destinată circulației aferente dezvoltării propuse (*strada de acces, inclusiv cu suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly*)

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

-*funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire*: izolat;

- *caracteristicile parcelelor*: suprafața minimă a parcelei construibile este de 350mp.

Pe o parcelă se poate construi fie o locuință individuală (unifamilială), fie una semicolectivă (familială).

Pe parcelele cu suprafața mai mică de 500mp se admite numai construirea de locuințe individuale (unifamilial).

Pe parcelele cu suprafața mai mare sau egală cu 500mp se admite și construirea de locuințe semicolective (familiale), cu două unități locative ( unități locative suprapuse sau alipite).

- *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 3m. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii, pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 3 m. 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;

- *retragerea față de limitele posterioare*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Garajele vor fi retrase cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9m și loc de întoarcere, ce se desprinde din str. Kós Károly. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective(familiale):

(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 construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz); Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Documentația P.U.Z., (înregistrată sub nr. 301507/433/2024) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.05.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor depuse sub nr. 507169/433/2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent acestuia.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030,  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Strada nou propusă prin P.U.Z., va fi înscrisă în CF cu destinația de "drum", echipată edilitar, iar partea carosabilă a acesteia realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor vor fi realizate trotuarele, inclusiv iluminatul stradal.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția construcțiilor propuse, adusă la strat de uzură (asfalt).

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Kós Károly și strada nou propusă vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa *Proprietate asupra terenurilor*, anterior recepției locuințelor.

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. 3186 din 14.12.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 89 din 12.06.2023.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef serviciu arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red. 3ex. arh. Camelia

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 8536208 din 08.08.24  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.08.24



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

Aprobat  
Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BUILDIT S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Viorelelor, nr.3, înregistrată sub nr: 472022/433/12.04.2023, 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 21.04.2023, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**

Nr. ....89..... din ....12.06.2023.....

pentru elaborarea

**P.U.Z parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, strada Kos Karoly- sud generat de imobilul cu nr. cad. 351154, cu respectarea următoarelor condiții:**

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat, în suprafață de 3.941 mp, este situat pe frontul sudic al străzii Kos Karoly, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea de sud, est și vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

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

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

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- zona de locuințe: P.O.T max= 35%, C.U.T max= 0,9;

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

- accesul auto se realizează din strada Kos Karoly;  
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;  
- echiparea edilitară și circulația propusă prin PUZ va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;  
- 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.



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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3186 din 14.12.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică, reambulare topografică).

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. 3186 din 14.12.2022 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,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 14-lei, conform Chitanței nr. 453.5258 din 15.06.2023  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.06.2023

