

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Tudor Mușatescu–str. Mihai Românul

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu–str. Mihai Românul – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 600378/1/30.06.2025, conex cu nr. 502414/1/08.05.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 600488/433/30.06.2025, conex cu nr. 502430/433/8.05.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu–str. Mihai Românul, beneficiari: Bujor Cristian Titus, Botău Bogdan, Botău Diana Lavinia;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 7 din 3.01.2024, Avizul Arhitectului-șef nr. 8 din 29.01.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Conform prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu–str. Mihai Românul, beneficiari: Bujor Cristian Titus, Botău Bogdan, Botău Diana Lavinia, pe parcelele identificate cu nr. cad. 299494 și nr. cad. 314849.

U.T.R Liu* - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite);

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

- *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. Retragera nivelului retras va fi mai mare sau egală cu 1.80 m față de planul fațadei. 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*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de aliniament. 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;

- *retragerea față de limitele laterale*:

a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului va fi maxim 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate;

b) în cazul construirii de locuințe izolate, clădirile se vor retrage de la acestea în mod

obligatoriu 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 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din circulațiile existente (str. Mihai Românul și str. Tudor Mușatescu). De regulă, pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

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

Locuințe individuale (unifamiliale):

(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;

Locuințe semicolective (familiale): un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

Alte activități: conform Anexei 2

- *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 bransament 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.

Imobilul cu nr. cad. 314850, înscris în CF nr. 314850 cu destinația de „drum”, adiacent zonei reglementate, va fi adus la strat de uzură (asfalt/dalaj) și transferat în domeniul public cu titlu gratuit (cf. propunerii din planșa A.05 Plan proprietatea și circulația terenurilor), anterior recepției construcției propuse pe parcela cu nr. cad. 314849.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa A.04 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și planșa A.05 Plan proprietatea și circulația terenurilor se constituie în Anexa 3 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

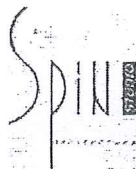
Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Liu* –Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcela, unități suprapuse sau alipite), cu regim de construire izolat și cuplat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate și 15 m pentru locuințele izolate
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5m de aliniament.

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.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului maxim 20m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.

(b) în cazul construirii în retragere față de limita laterală de proprietate (locuințe izolate, cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta în mod obligatoriu 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

(c) 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe parcele se realizează din circulațiile existente (str. Mihai Romanul și Tudor Mușatescu). De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3m). Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții 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

Locuințe semicolective (familiale):

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare

Alte activități:

– conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Retregerea nivelului retras va fi mai mare sau egală cu 1.80m față de planul fatadei.

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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi apropiate de cele naturale.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public alinimentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine nu sunt obligatorii, pot avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniment se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

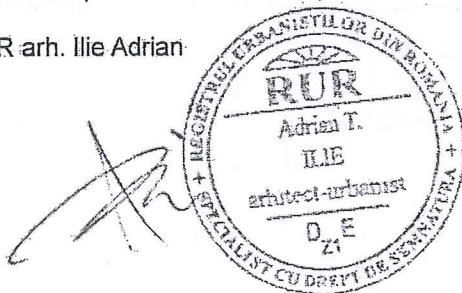
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9 ADC/mp

Spec. RUR arh. Ilie Adrian



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Târcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Gr. Aurora Rozca

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Ec. Dan Gheorghe Toloca

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI,
Plan de situatie
Scara 1:500
gi. Avd. R. Roza

ANEXA 2 LA HOTARAREA NR. 463/2025
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PARCELE STUDIADE	SUPRAFATA
Nr.cad.: 314849	807 mp
Nr.cad.: 299494	615 mp
TOTAL	1422 mp

BILANT TERITORIAL PROPUS	%
mp	
U.T.R. Liu*	100
TOTAL	100

LEGENDA

LIMITE

Teren aflat in proprietatea beneficiarilor
Terenuri propuse spre reglementare prin PUZ

ZONIFICARE U.T.R.

Liu* - Zona urbanizata. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

CIRCULATII

Circulatii pietonale publice

Circulatii auto publice

TERENURI SI CONSTRUCTII EXISTENTE

Contur terenuri vecine

Constructii existente

RETRAGERI MINIME

din aliniament 5m

lateral 3m

posteroara 6m

CALCUL LOCURI DE PARCARE:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp

(b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuinte semicollective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Servicii aferente functiunii de locuire (servicii de proximitate):

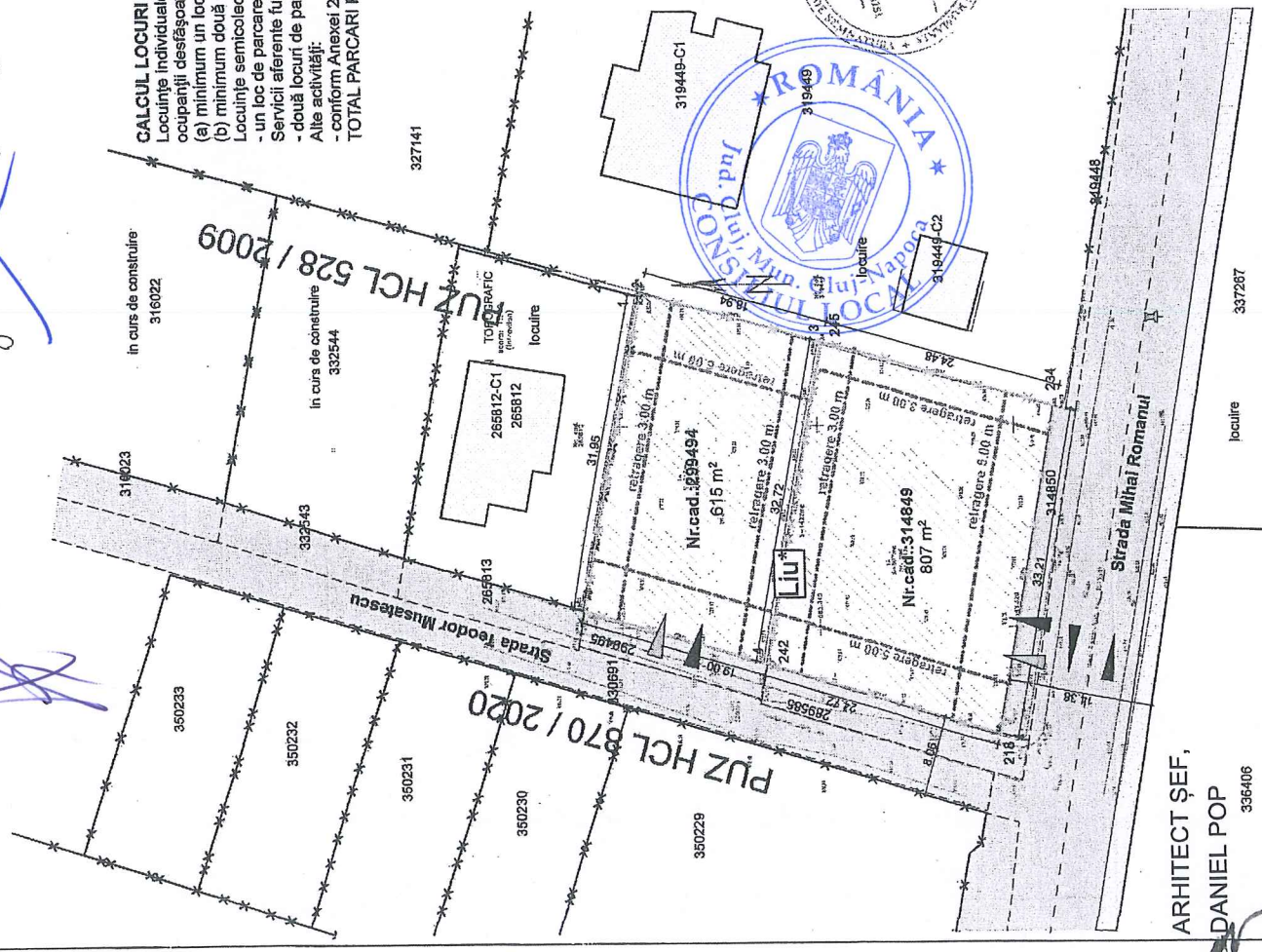
- doua locuri de parcare

Alte activitati:

- conform Anexei 2 PUG Cluj-Napoca

TOTAL PARCARI PROPUSE: 4 locuri parcare

Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laterale (m)
301	563363.854	393341.692	31.94
302	563357.921	393373.070	0.41
303	563357.813	393373.462	19.94
304	563339.652	393369.449	24.47
305	563316.952	393361.970	33.20
306	563321.924	393329.309	24.72
307	563345.631	393336.304	19.00
S=1422mp			

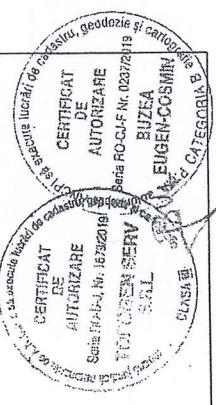


Mihai
Konradi 09:46:51 +02'00'

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2024.02.28
Reason: OCPIB, CI 0237
Date: 2024.01.30
10:41:01 +02'00'

BUZEA
EUGEN-
COSMIN

Data: Ianuarie 2024
Intocmit: TOPOGEN SERV SRL



Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Mareea Neagra 1975

Proprietar: BUIJOR CRISTIAN-TITUS
BOTAU BOGDAN SI
BOTAU DIANA LAVINIA
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

Obiectiv: ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII 350
MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. TUDOR MUSADESCU, JUD. CLUJ
Parcelile cu nr.cad.: 314849 si 299494



PROIECTANT
SC SPIN STUDIO SRL
J 12/2400/2006, 18850004
Bacu, str. Castanilor nr. 30
jud. Cluj, tel.: 0723 358759

Sef proiect:
Colectiv de proiectare:
spec.RUR arh. Adrian Iile
spec.RUR arh. Adrian Iile
arh. Claudia Iile
arh. Kiss Julianna

314848

314850

ARHITECT SEF,
DANIEL POP
336406

locuire

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Data

Faza

Nr. proiect

Format

Scara

Plan de situație
Scara 1:500

PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR

LEGENDA

LIMITS

	Teren aflat în proprietatea beneficiarilor
	Terenuri în proprietate privată
	Terenuri în proprietate publică
	Teren care trece din domeniul privat în domeniul public
	S= 84.00 mp

PARCELE STUDIE	SUPRAFATA
Nr.cad.: 314849	807 mp
Nr.cad.: 299494	615 mp
TOTAL	1422 mp

NOTA:

parcelele cu nr. cad.: 314850 se propune a intra in domeniul public S=84mp
-parcelele cu nr. cad.: 289585 vor intra in domeniul public
concomitent cu celelalte parcele care formeaza strada Teodor Musesescu,
la hotararea tuturor proprietarilor si a reprezentantilor Statului Roman

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
301	553263.854	393341.682	31.94
302	553357.921	393373.070	0.41
303	553357.813	393373.462	18.94
304	553338.552	393368.448	24.47
305	553315.952	393361.970	33.20
306	553321.924	393329.308	24.72
307	553345.631	393336.304	19.00

S=1422mp

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2024.02.28
09:46:51 +02'00'

**BUZEA
EUGEN-
COSMIN**

Data: 1anuarie 2024
Intocmit: TOPOGEN S

CERTIFICAT
 DE
 AUTORIZARE
 SERVICIUL
 SRI
 SRI
 CLASIFICAT

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Obiectiv: ELABORARE P.U.Z.CONFORM LEGII 350
MODIFICATA SI ACTUALIZATA

Amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. TUDOR MUSALETESS
Parcela cu nr.cad.: 314849 si 2999494

**Proprietar: BUJOR CRISTIAN-TITUS
BOTAU BOGDAN SI
BOTAU DIANA LAVINIA
CULI-NAPOCA, JUDEA CULI**

PROIECTANT
SC SPIN STUDIO SRL
J 12/2400/2006, 18850004
Baciu, str. Castanilor nr. 30
Ind. Cluj tel.: 0723 356758

Denumire planșă:

Plan proprietatea si circulatia terenurilor

ARCHITECT ŞEF,
DANIEL POP

Sei proiect:	spec.RUR arh. Adrian Ilie
Colectiv de proiectare:	spec.RUR arh. Adrian Ilie arh. Claudia Ilie arh. Kiss Iuliana

397267

1

1

15-Apr-24	Scara	1:500
-----------	-------	-------



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **BUJOR CRISTIAN TITUS**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 853985/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 8 ... din ... 29.01.2025

pentru **P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu – str. Mihai Românul**

generat de imobilele cu: nr. cad. 299494, nr. cad. 314849

Inițiatori: Bujor Cristian Titus, Botău Bogdan, Botău Diana Lavinia

Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Adrian Ilie

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin PUZ cuprinde imobilele cu nr. cad. 299494 și nr. cad. 314849, de pe frontul estic al străzii Mihai Românul, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea de est și nord, strada Tudor Mușatescu în partea de vest și str. Mihai Românul în partea de sud.

Urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin H.C.L nr. 528/15.12.2009, toate parcelele de pe frontul estic al străzii Tudor Mușatescu fiind construite, cu excepția parcelelor cu nr. cad. 299494 și nr.cad. 314849.

Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu PUZ ca elemente existente, ele nefăcând obiectul reglementării P.U.Z.

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

U.T.R. ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban.

- funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;
- regim de construire*: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, 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;
- indici 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, înșiruite, 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
SERVICIUL STRATEGII URBANE

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

U.T.R Liu* - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (două unități locative pe parcelă, unități suprapuse sau alipite);

- *regim de construire*: izolat sau cuplat;

- *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. Retragera nivelului retras va fi mai mare sau egală cu 1.80 m fata de planul fatadei. 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*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile vor fi retrase cu 5 m de aliniament. 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;

- *retragerea față de limitele laterale*:

a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate), adâncimea calcanului va fi maxim 20m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.

b) În cazul construirii de locuințe izolate, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu 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 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. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din circulațiile existente (str. Mihai Românul și str. Tudor Mușatescu). De regulă pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil (cu lățime maximă de 3 m) Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Locuințe individuale (unifamiliale):

(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;

Locuințe semicolective (familiale): un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

- *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 bransament și contorizare vor fi integrate în înșurubuire. 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 înșurubuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Documentația P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu – str. Mihai Românul, înregistrată sub nr. 532057/433/2024, a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.11.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor solicitate depuse sub nr. 853985/433/2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Imobilul cu nr. cad. 314850, înscris în CF nr. 314850 cu destinația de „drum”, adiacent zonei reglementate, va fi adus la strat de uzură (asfalt/dalaj) și transferat în domeniul public cu titlu gratuit (cf. *propunerii din planșa A.05 Plan proprietatea și circulația terenurilor*), anterior recepției construcției propuse pe parcela cu nr. cad. 314849.

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. 2524 din 30.10.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 7 din 3.01.2024.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 9460664 din 14.02.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.02.2025



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

zAprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Bujor Cristian-Titus, Botau Bogdan și Botau Diana Lavinia**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 971907/433/6.12.2023, 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 8.12.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 7 din 3.01.2024

pentru elaborarea: **P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu – str. Mihai Românul**

generat de imobilele cu nr. cad. 299494, nr. cad. 314849 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat sunt parcelele de pe latura estică a străzii Tudor Mușatescu, fiind delimitat de str. Tudor Mușatescu în partea de vest și de str. Mihai Românul în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor, nr. cad. 299494 și nr. cad. 314849) și vecinătățile adiacente. Urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin H.C.L nr. 528/15.12.2009. În prezent, toate parcelele de pe latura estică a străzii Tudor Mușatescu sunt construite, cu excepția parcelelor cu nr. cad. 299494 și nr.cad. 314849. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente din zona de studiu vor fi integrate în PUZ ca elemente existente, ele nefăcând obiectul reglementării P.U.Z.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

— *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;
— *propus*: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T. max= 35%; C.U.T. max= 0,9;

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

— accesul auto la amplasament se realizează din str. Mihai Românul și str. Tudor Mușatescu;
— staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
— echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor terenului 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;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2524 din 30.10.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, 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.

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. 2524 din 30.10.2023, 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, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Găzu

Achitat taxa de **15** lei, conform Chitanței nr. **824538h** din **09.01.2024**.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **09.01.2024**.



H.C.L. nr. 463 din 7 iulie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 8 din 29.01.2025
Arhitect șef

Plan de situatie
Scara 1:500



PARCELE STUDIAȚE	SUPRAFAȚA
Nr.cad.: 314849	807 mp
Nr.cad.: 299494	615 mp
TOTAL	1422 mp

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	mp	%
U.T.R. Liu*	1422	100
TOTAL	1422	100

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE



Teren aflat în proprietatea beneficiarilor

Terenuri propuse spre reglementare prin PUZ

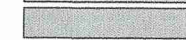
ZONIFICARE U.T.R.



Liu* - Zona urbanizată. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban CIRCULATII

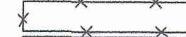


Circulații pietonale publice

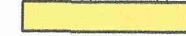


Circulații auto publice

TERENURI SI CONSTRUCTII EXISTENTE



Contur terenuri vecine



Construcții existente

RETRAGERI MINIME

----- din aliniament 5m

----- laterale 3m

----- posterioare 6m

U.T.R. existent: ULiu - Zona de urbanizare.

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T. max= 35%

C.U.T. max= 0.9

U.T.R. propus: Liu* - Zona urbanizată.

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T. max= 35%

C.U.T. max= 0.9

regim de înălțime max: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

CALCUL LOCURI DE PARCARE:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții 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

Locuințe semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare

Alte activități:

- conform Anexei 2 PUG Cluj-Napoca.

TOTAL PARCARI PROPUȘE: 4 locuri parcare

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
301	583363.854	393341.682	31.94
302	583357.921	393373.070	0.41
303	583357.813	393373.462	18.94
304	583339.552	393368.449	24.47
305	583315.952	393361.970	33.20
306	583321.924	393329.308	24.72
307	583345.631	393336.304	19.00
S=1422mp			

Mihai
Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2024.02.28
09:46:51 +02'00'

BUZEA
EUGEN-
COSMIN

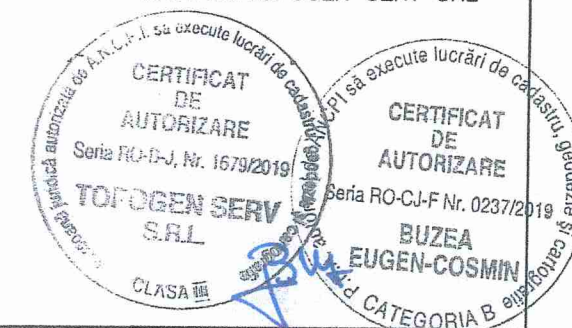
Digitally signed by
BUZEA EUGEN-COSMIN
Reason: OCPI:B, CJ 0237
Date: 2024.01.30
10:41:01 +02'00'

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Data: Ianuarie 2024

Intocmit: TOPOGEN SERV SRL



Obiectiv: ELABORAE P.U.Z.CONFORM LEGII 350
MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. TUDOR MUSATESCU, JUD. CLUJ
Parcellele cu nr.cad.: 314849 si 299494

Proprietar: BUJOR CRISTIAN-TITUS
BOTAU BOGDAN SI
BOTAU DIANA LAVINIA
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

PROIECTANT
SC SPIN STUDIO SRL
J 12/2400/2006, 18850004
Baciu, str. Castanilor nr. 30
jud. Cluj, tel.: 0723 358758



Denumire plansa:

PLAN REGLEMENTARI
URBANISTICE

Șef proiect: spec.RUR arh. Adrian Ilie
Colectiv de proiectare: spec.RUR arh. Adrian Ilie
arh. Claudia Ilie
arh. Kiss Julianna

Data	Scara	Format	Nr. proiect	Faza	Plansa nr.
17-Mar-25	1:500	A3 L	10/2023	PUZ	A.04

Plan de situatie
Scara 1:500

N

H.C.L. nr. 463 din 7 iulie 2025

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ

Nr. 8 din 29.01.2025

Arhitect șef

in curs de construire
316022

in curs de construire
332544

locuire

319449-C2

337267

Nr.cad.: 299494
615.19 m²

Nr.cad.: 314849
807.20 m²

Strada Mihai Romanul

Strada Teodor Musatescu

locuire

319449-C1

319449

Nr. pct.	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
301	583363.854	393341.682	31.94
302	583357.921	393373.070	0.41
303	583357.813	393373.462	18.94
304	583339.552	393368.449	24.47
305	583315.952	393361.970	33.20
306	583321.924	393329.308	24.72
307	583345.631	393336.304	19.00
S=1422mp			

PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR
LEGENDA

- LIMITE
- Teren aflat in proprietatea beneficiarilor
 - Terenuri in proprietate privata
 - Tereniuri in proprietate publica
 - Teren care trece din domeniu privat in domeniu public
- S= 84.00 mp

PARCELE STUDIASTE	SUPRAFATA
Nr.cad.: 314849	807 mp
Nr.cad.: 299494	615 mp
TOTAL	1422 mp

NOTA:

- parcela cu nr. cad.: 314850 se propune a intra in domeniul public S=84mp
- parcelele cu nr. cad.: 289585 si 299495 vor intra in domeniu public concomitent cu celelalte parcele care formeaza strada Teodor Musatescu, la hotatarea tuturor proprietarilor si a reprezentantilor Statului Roman

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2024.02.28
09:46:51 +02'00'

BUZEA EUGEN-COSMIN

Digitally signed by BUZEA EUGEN-COSMIN
Reason: OCPI:B, CJ 0237
Date: 2024.01.30
10:41:01 +02'00'

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975



Data: Ianuarie 2024
Intocmit: TOPOGEN SERV SRL



Obiectiv: ELABORAE P.U.Z.CONFORM LEGII 350
MODIFICATA SI ACTUALIZATA
Amplasament: CLUJ-NAPOCA, STR. TUDOR MUSATESCU, JUD. CLUJ
Parcellele cu nr.cad.: 314849 si 299494

Proprietar: BUJOR CRISTIAN-TITUS
BOTAU BOGDAN SI
BOTAU DIANA LAVINIA
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

PROIECTANT
SC SPIN STUDIO SRL
J 12/2400/2006, 18850004
Baciu, str. Castanilor nr. 30
jud. Cluj, tel.: 0723 358758



Denumire plansa:
Plan proprietatea si circulatia terenurilor

Sef proiect: spec.RUR arh. Adrian Ilie
Colectiv de proiectare: spec.RUR arh. Adrian Ilie
arh. Claudia Ilie
arh. Kiss Julianna

Data	Scara	Format	Nr. proiect	Faza	Plansa nr.
15-Apr-24	1:500	A3 L	10/2023	PUZ	A.05

P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime
str. Tudor Mușatescu- str. Mihai Românul
Nr. 367213/433/2025
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori** : Bujor Cristian Titus, Botău Bogdan, Botău Diana Lavinia
- **Proiectant** : S.C. SPIN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 853985/433/2025

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu- str. Mihai Românul

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 2524/30.10.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 8/29.01.2025**
- **Aviz de oportunitate nr.7/3.01.2024**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 853985/433/2025

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 31.12.2023

În data de 22.04.2024 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Tudor Mușatescu- str. Mihai Românul , cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 11.11.2024

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe

Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 11.04.2024.

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 11.11.2024 - ora 10:30.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 11.11.2024 - ora 10:30

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 11.11.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Ilie.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Serviciu,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

1 ex.