

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Valter Mărăcineanu nr. 8-10

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valter Maracineanu nr. 8-10 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 600531/1/30.06.2025, conex cu nr. 486160/1/29.04.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 600803/433/30.06.2025, conex cu nr. 486221/433/29.04.2025, 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. Valter Maracineanu nr. 8-10, beneficiar: Rus Mircea Ioan, pentru o suprafață de teren proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 140 din 18.07.2022 și Avizul Arhitectului-șef nr. 228 din 11.10.2024 și nr. 29 din 11.03.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Conform prevederilor art. 56 din Legea 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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 Planul Urbanistic Zonal - construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valter Mărăcineanu nr. 8-10, beneficiar: Rus Mircea Ioan, pentru parcelele cu nr. cad. 272740, nr. cad. 273005, aflate în proprietate privată. Clădirile existente, cu parcelele aferente, au fost integrate în zona de studiu a P.U.Z. ca elemente existente, ele nu fac obiectul reglementării P.U.Z.

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

- U.T.R Liu_RM - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;
- *funcțiune predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
 - *regim de construire*: izolat;
 - *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supratereane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+(R/M), D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
 - *Înălțimea maximă admisă a clădirilor*, măsurată la coama acoperișului, 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*: 5 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
 - *retragerea față de limitele laterale*: minim 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 2,80 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 de 6 m;
 - *circulațiile și accesele*: accesul pe parcele se realizează din strada Valter Mărăcineanu. Pe o parcelă se va prevedea un singur acces auto și unul pietonal. Accesul carosabil va avea o lățime de maxim 3 m. 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;

- pentru locuințe unifamiliale, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100 mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100 mp.;
- pentru servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare;
- alte activități - necesarul se va calcula conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. 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.

Suprafața de teren necesară regularizării/lărgirii străzii Valter Mărăcineanu (cf. Planșei U03 - Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, conform Avizului nr. 50997/466/2025 al Serviciului Siguranța circulației.

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

Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1 și Planșa „*Plan Reglementări urbanistice*” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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. **Aurorea Roșca**



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.
 -birou de proiectare si urbanism-
 Str. Cuza Voda, nr.20, Florești, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016
 CONTACT: endorфина.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ DE URBANIZARE-STR. VALTER MARACINEANU

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 140 din 17.07.2022

CLUJ NAPOCA, Str. Valter Maracineanu, CF - 2723005 ; 272740 Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Cluj Napoca.



Liu_RM-Locuințe cu regim redus de înaltime dispuse pe un parcelar de tip urban:

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 400 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

A. Utilizări permise

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

B. Utilizări permise cu condiții

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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Florești, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

(g) 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) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

A. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp

B. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile vor respecta de la limita de proprietate un aliniament de 5 m. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

C. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate laterale minim 3 m. 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.

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 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

D. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

E. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

F. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale), 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



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuză Voda, nr.20, Florești, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

k. Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu 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 vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

A. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 35%

B. Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim = 0,9

Intocmit,
Arh. George Blaga



Sef de proiect,
arh. urb. Alida Visan



PRESEDINTE DE SEDINTA
Ec. Dom. Stefan Talcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jl. Aurora Rozca

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 164/2025
cuprinde un număr de 3 pagini.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Ed. Dan Ștefan Tarcea

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
gr. Aurora Rozga

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 1664 / 2025

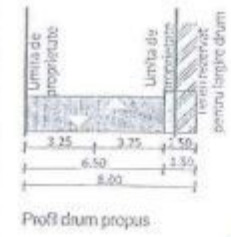
LEGENDA

- LIMITE**
- limita intravilan
 - limita UTR
 - limita de proprietate
 - retragere propusă
- ZONIFICARE**
- teren intravilan
 - UTR Ve
 - zona studiată
 - zona reglementată
- CONSTRUCȚII**
- construcții existente în zona studiată
 - s-pașă constructibilă
 - teren rezervat pentru largie drum
- AMENAJARI**
- spațiu verde incintă
 - clădire auto și pietonală publice
 - parc
- ACCESIE**
- acces auto
 - acces pietonal
- S teren = 842 mp
UTR L₁
POT max = 35%
CUT max = 0.9

Parcela (PUZ)

Nr. Pct.	Coordonate punctelor de contur:	Lungimi laterale D(1,1+1)
	X [m] Y [m]	
1	589205.696 389004.265	6.819
2	589211.564 389006.584	8.272
3	589219.259 389009.620	9.066
4	589227.490 389013.420	19.316
5	589245.023 389021.525	24.073
6	589252.275 389026.570	6.106
7	589247.253 389034.956	10.321
8	589237.853 389039.697	3.090
9	589235.126 389046.247	16.503
10	589220.573 389051.462	1.026
11	589219.624 389051.071	16.992
12	589204.747 389074.936	9.977
13	589196.355 389071.676	6.368
14	589190.684 389068.580	14.519
15	589177.753 389061.977	2.232
16	589175.823 389060.856	15.284
17	589159.148 389051.171	18.871
18	589143.070 389041.284	5.275
19	589138.812 389036.170	54.692
20	589168.473 389054.121	6.956
21	589172.245 389069.865	0.333
22	589172.564 389069.869	3.548
23	589175.657 389071.608	7.627
24	589182.476 389094.550	15.365
25	589196.645 389000.493	9.796

S=2716.44mp P=294.011m



PUZ de urbanizare -
str. Valter Maracineanu
Săracișment
STR. VALTER MARACINEANU,
LOC. CIUJ NAPOCA
Nr. proiect
194/2024

Cef proiect
arh. urb. Alida VİSAN
Scriitor proiectare
arh. Andreea BODEA
arh. Aneta PERIAT
arh. Raluca HARSAN
arh. Viad RAI
arh. George BLAGA

PROIECTANT GENERAL
ARHITECTURA ȘI URBANISM:
SC ENDORFINA CONCEPT SRL
str. Cămin Văde, nr. 20, Pârâna, Județ Cluj
Cluj 5370143, 5370142
e-mail: endorfinaconcept@cluj.ro
tel. +40 754 422 948



PLAN REGLEMENTAR URBANISM

DATA	PROIECTANT
24-10-2024	U.03

PETRU-CIPRIAN SAVA
Digitally signed by
PETRU-CIPRIAN SAVA
Date: 2022.01.18
13:58:38 +02'00'
Executant: Ing. Sava Petru-Ciprian
Data: Ianuarie, 2022
Aut. ANCP nr. RD-CJ-F nr. 0236

Mihai Konradi
Digitally signed by
Mihai Konradi
Date: 2022.02.01
09:36:12 +02'03'

Sistem de Protecție: STEREO 70
Sistem de cote: MAREA NEAGRA 1975

Aprobat,
Primar
Emil Boc

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de Rus Mircea Ion cu domiciliul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 587016/2022 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 amenajarea teritoriului și urbanism - întrunită în ședința operativă din data de 5.07.2022, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 140 din 18.07.2022

pentru elaborarea

P.U.Z de urbanizare - str. Valter Mărăcineanu nord

generat de imobilul cu nr. cad. 273005 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde întregul UTR ULiu așa cum apare pe Planșa Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Urbanism aferente PUG Cluj-Napoca. Clădirile edificate cu parcelele aferente acestora vor fi integrate în PUZ ca elemente existente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu 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 parcelar de tip urban;

2.2 *propus*: zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp.

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

- accesul auto se realizează din strada Valter Mărăcineanu;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarului parcelei studiate;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina 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. studii fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1145 din 04.05.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);

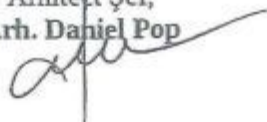
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- 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. 1145 din 04.05.2022 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 inițiere nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan



Red. 3ex.
consilier Adina Birjaci



Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6573495 din 19.07.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.07.2022



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

ARHITECT-ȘEF


Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **RUS MIRCEA IOAN**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 317418/433/2024 și completările depuse sub nr. 431844/433/2024, nr. 448090/433/2024, nr. 469645/433/2024 și nr. 604258/433/2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 228 din 11.10.2024

pentru **P.U.Z. - construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valter Maracineanu nr. 8- nr.10** generat de imobilele cu nr. cad. 272740, nr. cad. 273005

Inițiator: Rus Mircea Ioan

Proiectant: S.C. Endorfina Concept S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alida-Maria N.V. Visan

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul studiat prin P.U.Z. este U.T.R. ULiu așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice –zonificare aferentă P.U.G, ce cuprinde parcelele de pe str. Valter Mărăcineanu nr. 4-14, iar zona de reglementare cuprinde parcelele neconstruite de la nr. 8 (nr. cad. 272740) și nr.10 (nr. cad. 273005). Clădirile existente cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu a PUZ ca elemente existente; ele nu fac obiectul reglementării PUZ.

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

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

- *funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;
- *regim de construire*: izolat, cuplat, înșiruite;
- *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterrane (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;

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

U.T.R Liu_RM- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban;

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

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterrane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+(R/M), D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, 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:* 5 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3m; 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 2,80 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 de 6 m;

- *circulațiile și accesele:* accesul pe parcele se realizează din strada Valter Maracineanu. Pe o parcelă se va prevedea un singur acces auto și unul pietonal. Accesul carosabil va avea o lățime de maxim 3m. 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:

- pentru locuințe unifamiliale, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere – minim un loc de parcare pentru construcții cu AU mai mică de 100mp și minim două locuri de parcare pentru construcții cu AU mai mare de 100mp.,

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

- alte activități - necesarul se va calcula conform Anexei 2 din R.L.U. PUG

- *echiparea tehnico-edilitară:* Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 317418/433/2024 și completările depuse ulterior, a fost analizat[în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 10.07.2024. În urma ședinței CTATU din 10.07.2024 și a verificării completărilor depuse sub nr. 604258/433/2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Suprafața de teren necesară regularizării/lărgirii străzii Valter Mărăcineanu (cf. Planșei U03-Reglementări urbanistice), va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

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. 1145 din 04.05.2022(prelungit până la 4.05.2025), emis de Primăria Cluj-Napoca.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza Avizului de oportunitate nr.140 din 18.07.2022.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
Red. 3 ex., insp. Adina Laura Birjac

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

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

ARHITECT-ŞEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
se emite următorul

AVIZ

Nr. 29 din 11.03.2025

pentru modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 228 din 11.10.2024

Prezentul aviz modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 228 din 11.10.2024 emis pentru P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Valter Mărăcineanu nr. 8-10 în sensul îndreptării erorii materiale în ceea ce privește imobilele care generează PUZ, respectiv nr. cad. 272740, nr. cad. 273005, în loc de nr. cad. 272740, nr. cad. 27300.

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef serviciu, arh. ~~Andreea Mureșan~~

Red.2ex. insp Adina Laura Birjac





PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

HCL nr. 464 din 7.07.2025

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

JUDEȚUL CLUJ-NAPOCA

PROIECT DE ÎNLOCUIRE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ

Nr. 228/057 din 14.10.2024

29.11.2025

Suprafața: 2716,44 mp

Nr. cad. Topo: 271660

Nr. cad. Topo: 273005

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

Nr. cad. Topo: 272740

LEGENDA

LIMITE

- limita intravilan
- limita UTR
- limita de proprietate retrageri propuse

ZONIFICARE

- teren intravilan
- UTR Ve
- zona studiata
- zona reglementata

CONSTRUCTII

- construcții existente in zona studiata
- suprafata constructiibila
- teren rezervat pentru largire drum

AMENAJARI

- spatiu verde incinta
- circulatii auto si pietonale publice
- parau

ACCES

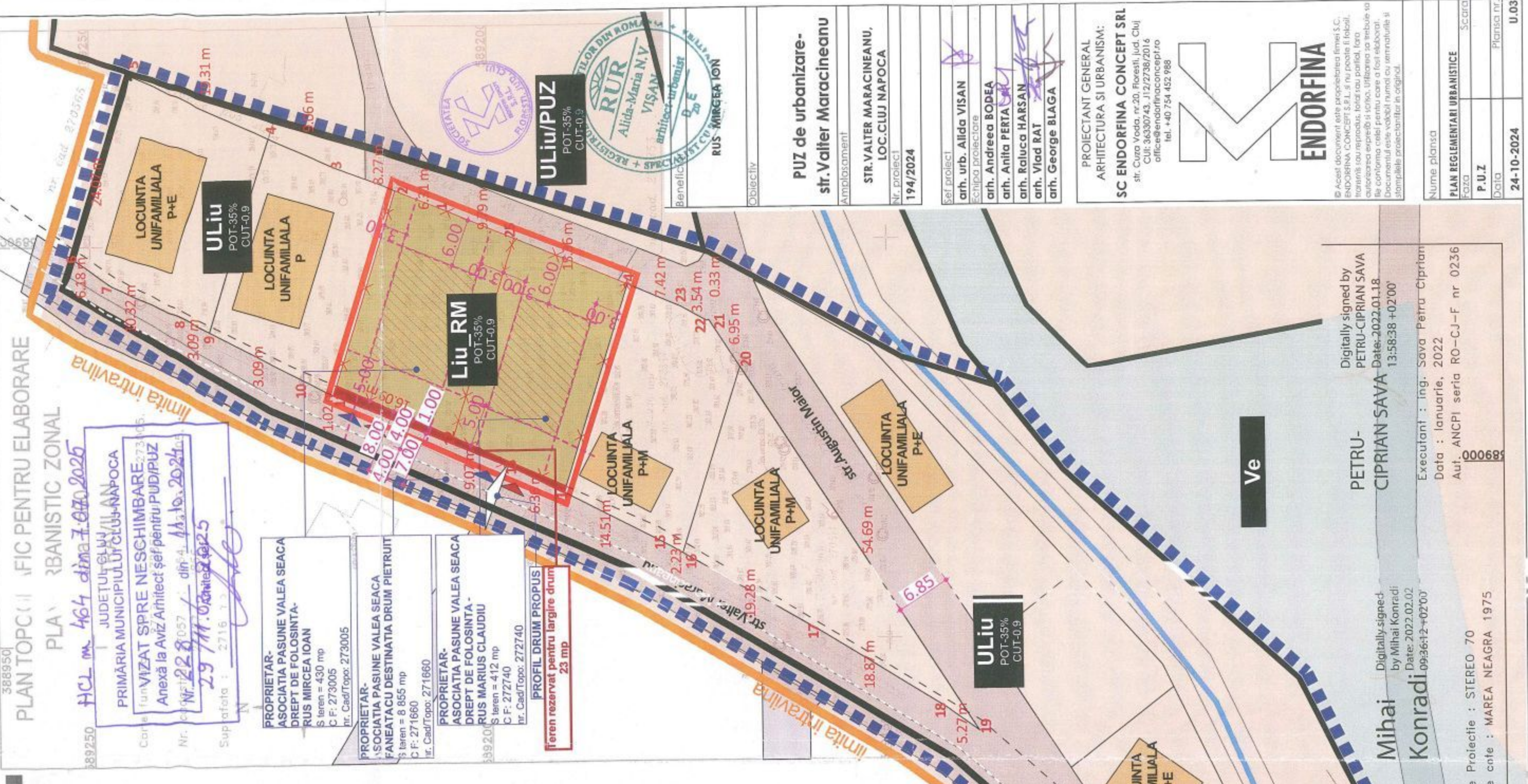
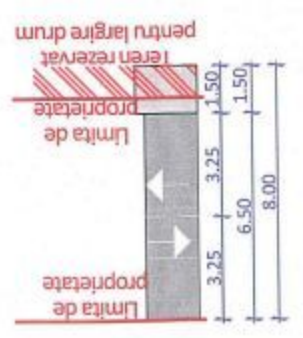
- acces auto
- acces pietonal

S teren = 842 mp
UTR Liu*
POT max= 35%
CUT max= 0,9

Parcela (PUZ)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi latitudini D(i,i+1)
1	589205.686	389004.265	6.319	6.319
2	589211.564	389006.584	8.272	8.272
3	589219.259	389009.620	9.066	9.066
4	589227.490	389013.420	19.316	19.316
5	589245.023	389021.525	24.073	24.073
6	589252.275	388998.570	6.186	6.186
7	589247.253	388994.958	10.321	10.321
8	589237.853	388990.697	3.090	3.090
9	589235.128	388989.241	16.503	16.503
10	589220.573	388981.462	1.026	1.026
11	589219.624	388981.071	16.092	16.092
12	589204.747	388974.936	9.077	9.077
13	589196.355	388971.476	6.368	6.368
14	589190.684	388968.580	14.519	14.519
15	589177.753	388961.977	2.232	2.232
16	589175.823	388960.856	19.284	19.284
17	589159.148	388951.171	18.875	18.875
18	589143.070	388941.284	5.275	5.275
19	589138.812	388938.170	54.692	54.692
20	589168.473	388994.121	6.956	6.956
21	589172.245	388989.965	0.333	0.333
22	589172.564	388989.869	3.548	3.548
23	589175.657	388991.608	7.427	7.427
24	589182.476	388994.550	15.365	15.365
25	589196.645	389000.493	9.796	9.796

S=2716.44mp P=294.011m



ULIU/PUZ
POT-35%
CUT-0.9

Liu_RM
POT-35%
CUT-0.9

ULIU
POT-35%
CUT-0.9

Ve



PUZ de urbanizare -
str. Valter Maracineanu

STR. VALTER MARACINEANU,
LOC. CLUJ NAPOCA

Nr. proiect
194/2024

Sef proiect
arh. urb. Alida VISAN

Echipa proiectare
arh. Andreea BODEA
arh. Anita PERTA
arh. Raluca HARSAN
arh. Vlad RAT
arh. George BLAGA

PROIECTANT GENERAL
ARHITECTURA SI URBANISM:
SC ENDORFINA CONCEPT SRL
str. Curtea Vodii, nr. 20, Floresti, jud. Cluj
CUI: 36330743, J12/2738/2016
office@endorfinaconcept.ro
tel. +40 754 452 988



Acest document este proprietatea firmei S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sau reprodusarea acestor date fara acordul scris al SC ENDORFINA CONCEPT S.R.L. este strict interzisa. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila proiectantilor in original.

Nume planșă	
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Scara
P.U.Z	Planșă nr.
24-10-2024	U.03

Digitally signed by
PETRU-CIPRIAN SAVA
Date: 2022.01.18
13:58:38 +02'00'

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2022.02.02
09:36:12 +02'00'

Sistem de Protecție : STEREO 70
Sistem de cote : MAREA NEAGRA 1975

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 : Biroul Strategii Urbane
- **Inițiator** : Rus Mircea
- **Proiectant** : S.C. Endorfina Concept S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 317418/5.03.2024

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 PLAN URBANISTIC ZONAL - construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Valter Mărăcineanu nr. 8-10.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1145/4.05.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 140/18.07.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 228/11.10.2024**

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. 317418/5.03.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 15.04.2024 și 7.07.2024.

În data de 15.04.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații de urbanism 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. Valter Mărăcineanu nr. 8-10, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, 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 10.07.2024.

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 5.03.2024.

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 10.07.2024 - ora 14:00

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 10.07.2024 - ora 14:00

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 la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 10.07.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul – arh. Alida Vișan.

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,

Adina Laura Bîrjac