

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare
(Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Augustin Maior – latura nordică**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Augustin Maior – latura nordică - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 901129/1/25.11.2025, conex cu nr. 783993/1/6.10.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 901318/433/25.11.2025, conex cu nr. 784045/433/6.10.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Augustin Maior – latura nordică, beneficiari: Marian Aurelian-Traian, Codreanu Tudor-Adrian și Codreanu Adina, pentru un teren în suprafață măsurată de 4500 mp., aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 187 din 31.10.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 18 din 25.02.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit 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;

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 – de urbanizare (Construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Augustin Maior – latura nordică, Marian Aurelian-Traian, Codreanu Tudor-Adrian și Codreanu Adina, pentru un teren în suprafață măsurată de 4500 mp., aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 305485.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 4500 mp pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, respectiv: 8 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinație de spațiu verde cu acces public nelimitat și imobile cu destinație de „drum”.

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

– *funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale și familiale (semicolective), precum și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine; Locuințele semicolective sunt admise numai pe parcelele cu suprafața mai mare de 450 mp.

– *regimul de construire:* deschis;

– *retragerea față de aliniament:* 4 m față de strada Augustin Maior (regularizată). Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

Pentru parcelele cu acces direct din alea de interes local propusă prin P.U.Z., retragerea față de aceasta va fi de 3 m, respectiv 4 m, în conformitate cu planșa U03- Reglementări urbanistice;

– *retragerea față de limitele laterale:* în conformitate cu planșa U03- Reglementări urbanistice, clădirile vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele 1, 3, 5, 6 și 7, respectiv minim 3 m și minim 6 m pentru parcelele 2, 4 și 8. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului să nu depășească 2.8 m;

– *retragerea față de limita posterioară:* în conformitate cu planșa U03- Reglementări urbanistice, 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, pentru parcelele 1, 5, 6 și 7 și minim 3 m pentru parcelele 4 și 8.

– *înălțimea maximă admisă:* 3 niveluri supraterane, respectiv (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel față de planul fațadei spre stradă va fi mai mare sau egală cu 1,8 m. Hmax=12 m, Hcornişă= maxim 8 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max= 35%, C.U.T. max= 0,9;
- *circulațiile și accesele*: din strada Augustin Maior și alea de interes local propusă prin P.U.Z. Pe o parcelă vor fi prevăzute un singur acces auto și un singur acces pietonal. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje pentru locuințe unifamiliale sau semicolective: minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice;
- **U.T.R. S_Va*** – *Subzonă verde cu acces public nelimitat, situată în zonă cu caracter rezidențial*
- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și sport, sistem de alei pentru circulații pietonale și velo, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 4 m;
- *înălțimea maximă admisă*: 4 m, respectiv (D)+P;
- *indicii urbanistici* : P.O.T. max.= 5%, C.U.T. max.= 0,1;
- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Augustin Maior; pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi vor fi utilizate sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul subzonei verzi;

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe:

- vor fi dezmembrate din parcelele inițiale suprafețele de teren necesare regularizării străzii Augustin Maior la profil de 9 m și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, conform planșei Reglementări urbanistice;
- va fi înscrisă în CF cu titlu de „drum” și echipată edilitar (apă-canal, electrica) alea de interes local propusă prin P.U.Z., în baza unui proiect autorizat;

Anterior recepției construcțiilor pentru locuințe:

- va fi adusă la strat de uzură alea de interes local propusă prin PUZ. Alea va avea acces public nelimitat și va fi prevăzută cu iluminat stradal;
- va fi adusă la strat de uzură suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Augustin Maior și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.05 - Proprietate asupra terenurilor și obiective de utilitate publică”;
- va fi amenajat spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) în baza unui proiect autorizat.

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați minim 6 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „U.PUZ.03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE” se constituie în Anexa 2 și planșa U.PUZ.05 – Proprietăți asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte 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

Nr. 699 din 4 decembrie 2025

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

REGULAMENT DE URBANISM

Elaborare PUZ conform Legii 350/2001 modificata si actualizata (zona str. Augustin Maior) urbanizare si parcelare teren, in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime

Zonificare functionala cuprinde urmatoarele parcele:

1. Liu* - locuinte de regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban S teren=4053.78 mp

Se propun 8 parcele pentru locuinte, 1 parcela pentru drumul de incinta si 1 parcela pentru largirea str. Augustin Maior, care vor respecta urmatoarele conditionari conform PUG :

Parcela nr 1	437.33 mp
Parcela nr 2	383.27 mp
Parcela nr 3	357.47 mp
Parcela nr 4	518.35 mp
Parcela nr 5	355.28 mp
Parcela nr 6	350.91 mp
Parcela nr 7	350.00 mp
Parcela nr 8	483.36 mp

Accesul auto si pietonal la aceste parcele se va realiza ori direct din str. Augustin Maior (pentru parcela 01) ori din aleea de incinta pentru restul parcelelor.

Parcela - drum de incinta 601.04 mp

Parcela - suprafata necesara pentru largirea str. A. Maior 216.77 mp

Aleea de incinta cu suprafata de 601.04 mp s-a propus cu sens unic, profil total de 7 m format din carosabil de 3 m, parcuri longitudinale de 2.50 m si un trotuar de 1.50 m pe o singura parte a aleii.

Suprafata necesara largirii str. Augustin Maior se va transfera cu titlu gratuit in domeniul public.

2. S_Va* - subzona verde - parc cu acces public nelimitat:

Parcela spatiu verde cu acces public nelimitat 446.22 mp



PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. **Liu*** –locuințe cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m și suprafața de 350 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale), pe parcelele de min. 350 mp și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), pe parcelele de min. 450 mp, cu maximum două unități locative (unitati locative suprapuse sau alipite).

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 (servicii de proximitate), 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.

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă (din ansamblu sau la str. Augustin Maior);
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m, cu excepția parcelelor 04 și 08;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, cu excepția parcelelor 2 și 3;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu 4.00 de la str. Augustin Maior (regularizata). Garajele se vor retrage cu min. 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autorism. Pentru parcelele cu acces direct din aleea de interes local propusa prin PUZ, retragerea față de aceasta va fi de 3 m, respective 4 m, în conformitate cu plansa U03 - Reglementări urbanistice.

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

- (a) retragea de la limita posterioară: în conformitate cu plansa U03-Reglementări urbanistice, clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m pentru parcelele 1, 5, 6 și 7 și minim 3 m pentru parcelele 4 și 8;
- (b) retragerea de la limitele laterale: în conformitate cu plansa U03-Reglementări urbanistice, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 3 m pentru parcelele 1, 3, 5, 6 și 7, respective minim 3.00 m și minim 6 m pentru parcelele 2, 4 și 8. 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se vor asigura din str. Augustin Maior și aleea de interes local propusa prin PUZ. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere 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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragera ultimului nivel fata de planul fațadei spre strada va fi mai mare sau egală cu 1,80 m.

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 (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi 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, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – 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 pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

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 utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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.

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

14. 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

2. S_Va* – Subzona verde (parc cu acces public nelimitat) situata in zona cu caracter rezidential

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – plantatii înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) *plantații înalte, medii și joase*
- (b) *sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo*
- (c) *mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile*
- (d) *edicule, componente ale amenajării peisagere*

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI 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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața minimă a parcelei este de 440 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la alinamentul cu str. Augustin Maior este 4 m.

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

Retragerile de la limitele laterale și cea posterioare sunt de 4 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la subzone verde se realizează din str. Augustin Maior.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea

de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul subzonei verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 4.00 m și respectiv (D)+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașige arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice și private adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

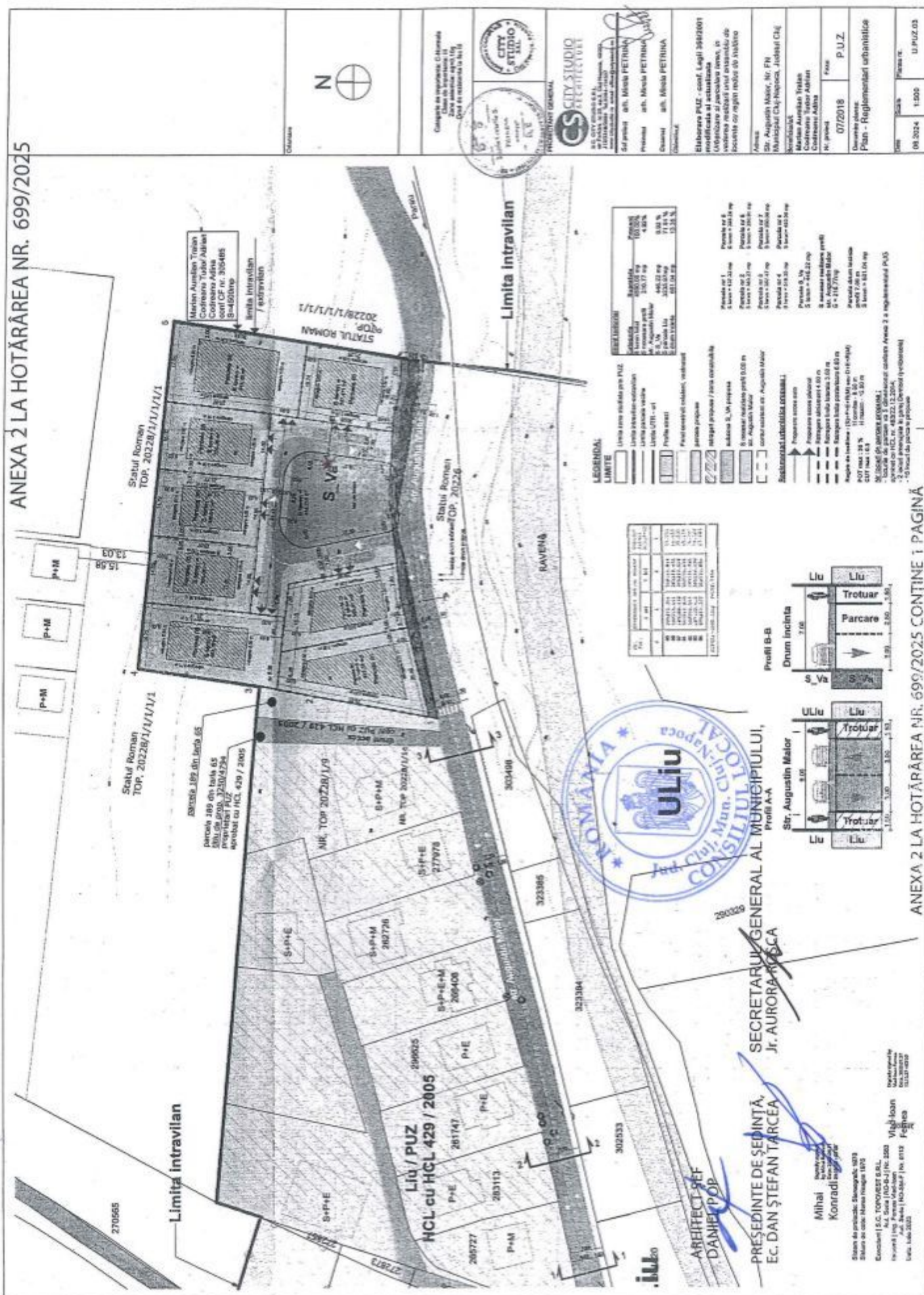
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

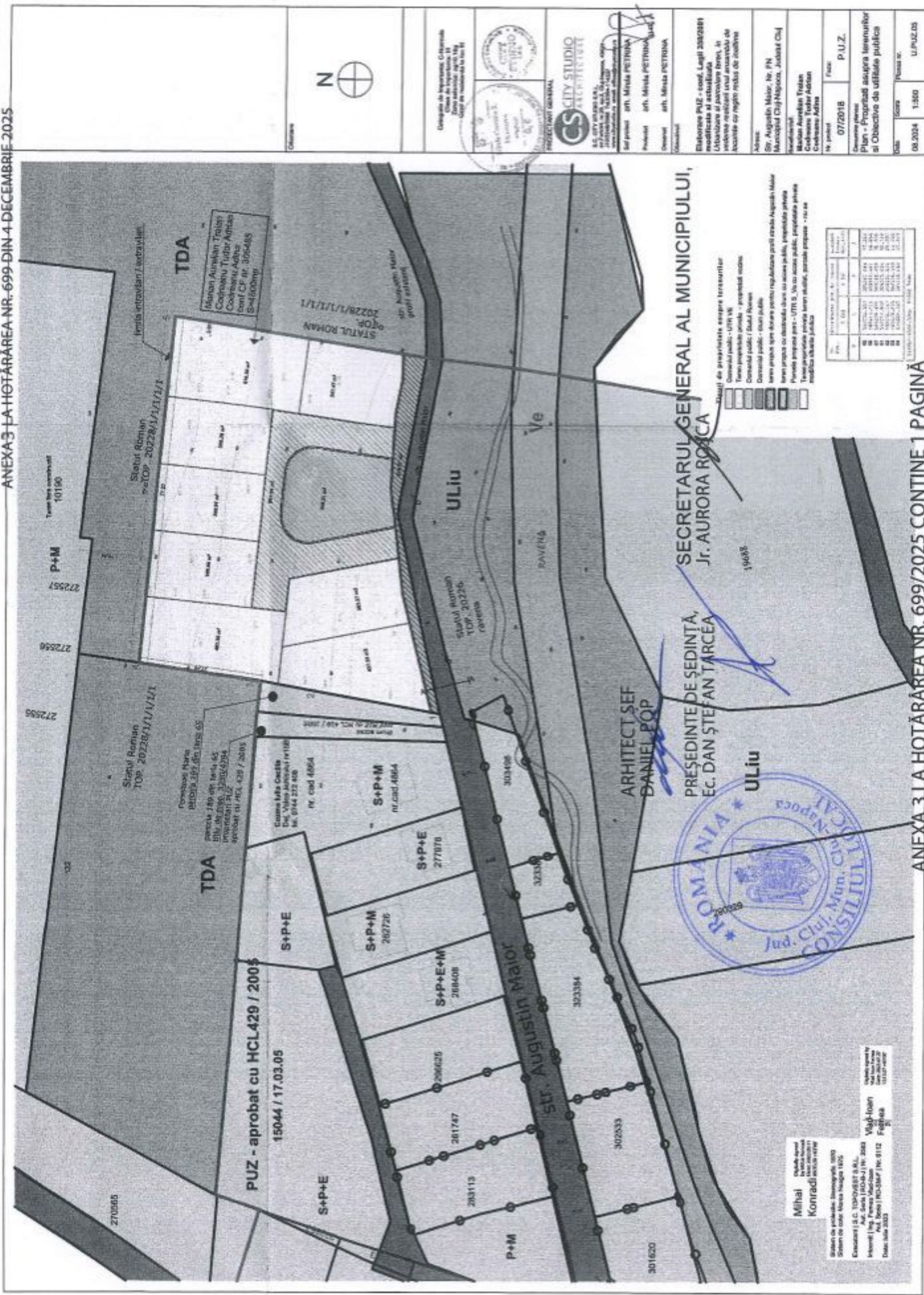
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

Intodmit:
Arh. Mirela Petrina

Mirela Petrina
Arhitect
D.E.

Specialist cu drept de semnătură





Comisia de Urbanism, Construcții
Clasa de Importanță II
Data aprobării: 04.12.2025
Căminul nr. 100, Str. 100, Nr. 10



PROIECTANT GENERAL
CS CITY STUDIO
ARHITECTURĂ

S.C. CITY STUDIO S.R.L.
Str. 100, Nr. 100, Cl. II
București, România
Tel: 021 312 31 21
Fax: 021 312 31 22
E-mail: info@citystudio.ro

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

Proiectant: arh. Mihaela PETRINA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TÂRCEA

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Uliu



Mihai
Konradi

Șeful Serviciului
Urbanism și Construcții

Șeful Serviciului
Urbanism și Construcții

Șeful Serviciului
Urbanism și Construcții

Șeful Serviciului
Urbanism și Construcții

Șeful Serviciului
Urbanism și Construcții

Șeful Serviciului
Urbanism și Construcții
Data: 28.03.2025

Tipul	Număr	Descriere	Statut
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100



Ca urmare a cererii adresate de **Marian Aurelian Traian** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **674772/2023**, 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 de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 17.09.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 188 din 31.10.2023

pentru elaborarea

P.U.Z de urbanizare (locuințe cu regim redus de înălțime), strada Augustin Maior
generat de imobilul cu nr. Cad. 305485 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. ULiu, delimitat de limita intravilanului în partea de nord și est, U.T.R. Ve în partea de sud și UTR ULiu/PUZ în partea de vest.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este U.T.R. ULiu – locuințe cu regim redus de înălțime;

2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu subzona verde;

3. Indicatorii urbanistici obligatorii:

- zona de locuințe: P.O.T max. 35%, C.U.T max= 0,9ADC/mp;
- subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat: P.O.T. max = 5%, C.U.T. max = 0,1 ADC/mp;

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

- spațiu verde cu acces public nelimitat
- accesul auto și pietonal se realizează din strada Augustin Maior;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorilor/inițiatorilor 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 de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1591/2023, emis în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de Urbanism nr. 3311/2020.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL STRATEGII URBANE

Calea Motilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului: în conformitate cu regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Documentația PUZ de urbanizare (locuințe cu regim redus de înălțime), strada Augustin Maior a fost inițiată în baza Avizului de oportunitate nr. 285/2020 și avizată prin Aviz Arhitect Șef nr. 328/23.11.2020 (valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3311/2020)

În urma ședinței CTATU-subcomisia operativă din 17.09.2020 se actualizează Avizul de oportunitate emis, în baza Certificatului de urbanism nr. 1591/12.07.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1591 din 12.07.2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 3311 din 1.09.2020.

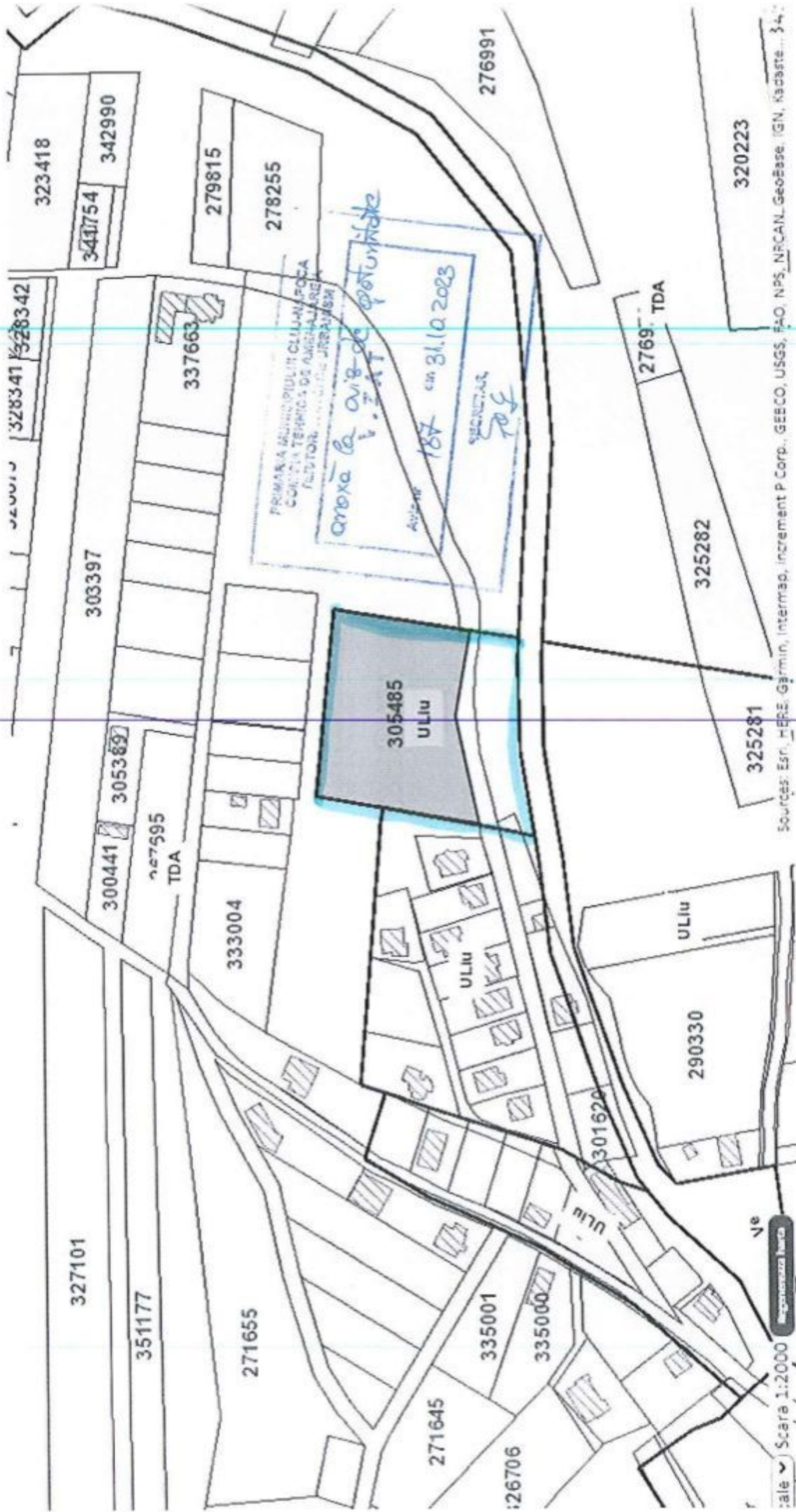
Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a ~~documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001~~ actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL PÖP

sef birou arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. consilier Diana Mădălina Șoș

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



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadastre...



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ŞEF

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


Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MARIAN AURELIAN-TRAIAN** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 833505/2024 și completările depuse sub nr. 50752/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 18 din 25.02.2025

pentru: **P.U.Z. de urbanizare (construire locuințe cu regim redus de înălțime), str. Augustin Maior – latura nordică**
generat de imobilul cu nr. cad. 305485;

Inițiatori: Marian Aurelian Traian, Codreanu Tudor Adrian, Codreanu Adina;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Petrina;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 4500 mp situat pe frontul nordic al străzii Augustin Maior, delimitat de limita intravilanului în partea de nord și est, str. Augustin Maior în partea de sud și limită UTR Uliu/PUZ în partea de vest.

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

UTR Uliu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul 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 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional);
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). 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+I+M, (S)+P+I+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 min. 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 min. 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



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

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 min. 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 de 6 m.

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

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea terenului pe bază de structură parcellară (8 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime, o parcelă cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat și imobile cu destinația de „drum”) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R – Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (semicolective), precum și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine; Locuințele semicolective sunt admise numai pe parcelele cu suprafața mai mare de 450mp.
- *regim de construire*: deschis;
- *retragerea față de aliniament*: 4m față de strada Augustin Maior (regularizată). Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism; Pentru parcelele cu acces direct din alea de interes local propusă prin PUZ, retragerea față de aceasta va fi de 3m, respectiv 4m, în conformitate cu planșa U03- Reglementări urbanistice;
- *retragerea față de limitele laterale*: în conformitate cu planșa U03- Reglementări urbanistice, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 3m pentru parcelele 1,3,5,6 și 7, respectiv minim 3m și minim 6m pentru parcelele 2, 4 și 8. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: în conformitate cu planșa U03- Reglementări urbanistice, clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m, pentru parcelele 1,5,6 și 7 și minim 3m pentru parcelele 4 și 8.
- *înălțimea maximă admisă*: 3 niveluri supraterane respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel față de planul fațadei spre stradă va fi mai mare sau egală cu 1,8 m. Hmax=12 m, Hcornișă= maxim 8 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *circulații, accese*: din strada Augustin Maior și alea de interes local propusă prin PUZ Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto și un singur acces pietonal. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 4 m. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje pentru locuințe unifamiliale sau semicolective: minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice;

U.T.R S_Va* – Subzonă verde cu acces public nelimitat, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și sport, sistem de alei pentru circulații pietonale și velo, edicule, componente ale amenajării peisagere;
- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 4m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

- *înălțimea maximă admisă*: 4m, respectiv (D)+P;
- *indici urbanistici*: P.O.T. max.= 5%, C.U.T max= 0,1;
- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Augustin Maior; Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice-agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul subzonei verzi;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe:

- se vor dezmembra din parcelele inițiale suprafața de teren necesară regularizării străzii Augustin Maior la profil de 9m și înscrie în C.F. cu titlu de „drum”, conform planșei Reglementări urbanistice;
- se va înscrie în CF cu titlu de „drum” și echipa edilitar (apă-canal, electrica) alea de interes local propusă prin P.U.Z , în baza unui proiect autorizat;

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- se va aduce la strat de uzură alea de interes local propusă prin PUZ. Alea va avea acces public nelimitat și va fi prevăzută cu iluminat stradal;
- se va aduce la strat de uzură suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Augustin Maior și transfera în domeniul public, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „U.05 - Proprietate asupra terenurilor și obiective de utilitate publică”;
- se va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va*) în baza unui proiect autorizat

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

În urma ședinței C.T.A.T.U din 16.01.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

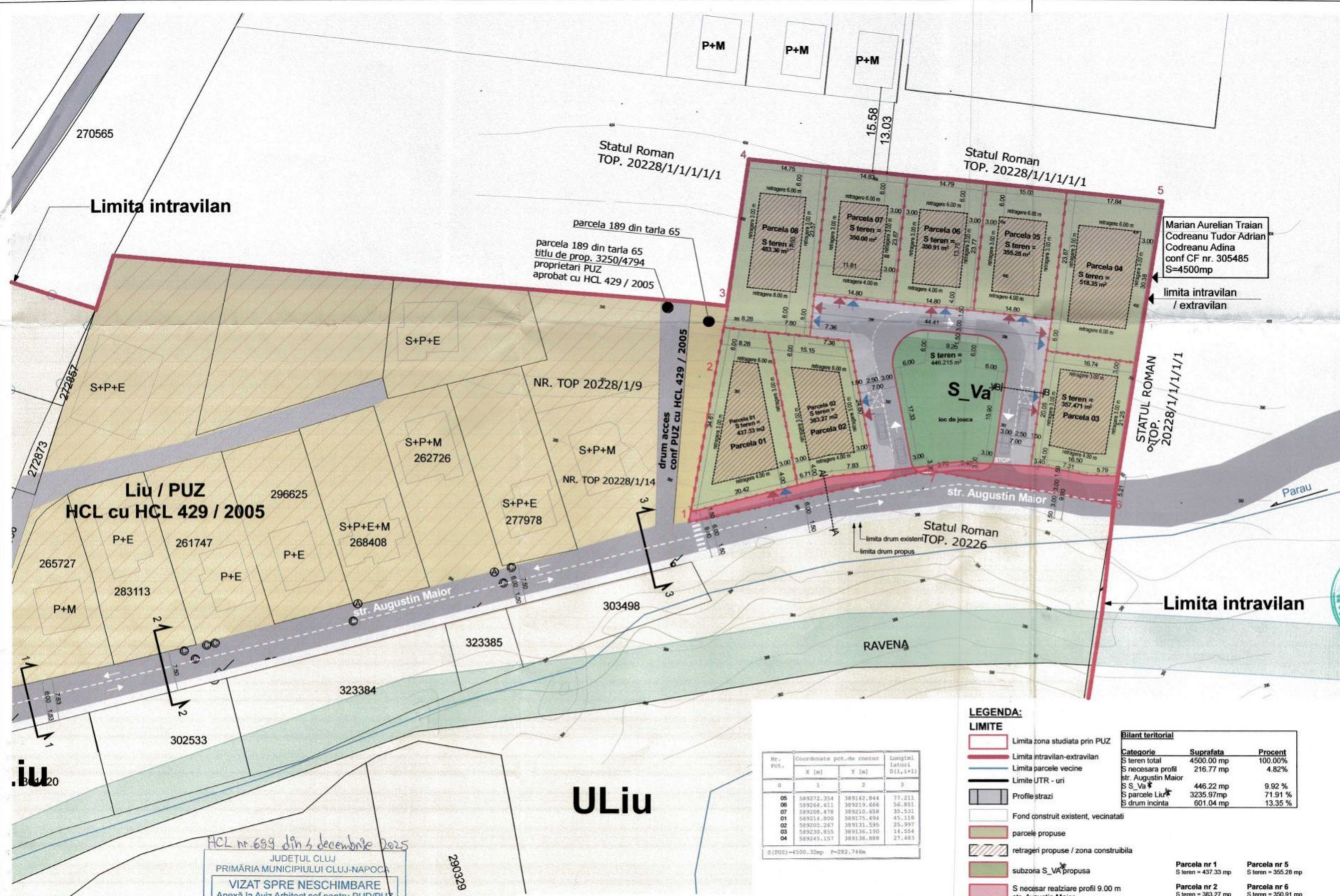
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 1591 din 12.07.2023, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex. Consilier Diana Șos

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



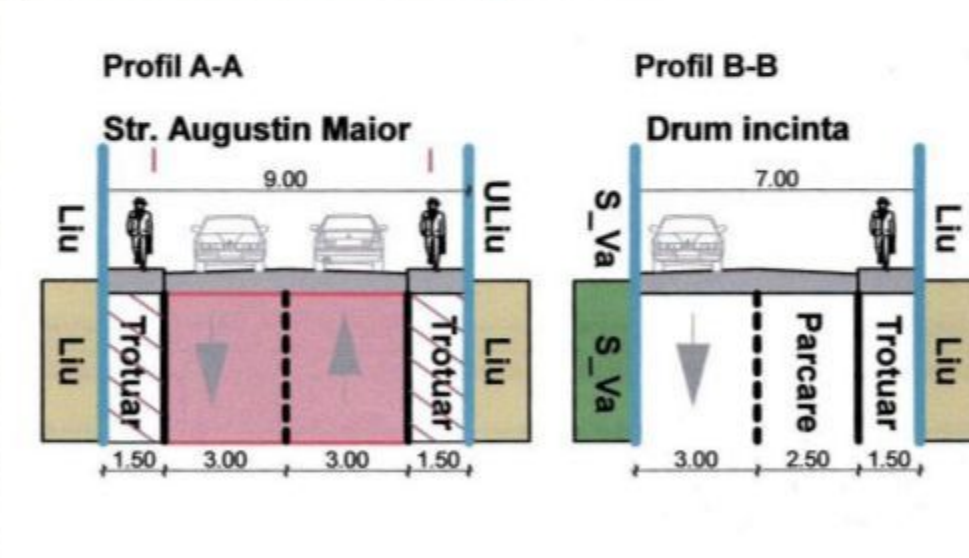
HCL nr. 699 din 3 decembrie 2025
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 18 din 25.02.2025
Arhitect șef
Self

Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2023.09.11 09:35:30 +03'00'

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

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 2583
Intocmit | Ing. Fernea Vlad-Ioan
Aut. Seria | RO-SM-F | Nr. 0112
Data: Iulie 2023

Vlad-Ioan Fernea
Digitally signed by Vlad-Ioan Fernea
Date: 2023.07.27 13:13:27 +03'00'



LEGENDA:

LIMITE

- Limita zona studiata prin PUZ
- Limita intravilan-extravilan
- Limita parcele vecine
- Limite UTR - uri
- Profile strazi
- Fond construit existent, vecinatati
- parcele propuse
- retragere propuse / zona construibila
- subzona S_Va propusa
- S necesar realizarii profilu 9.00 m str. Augustin Maier
- contur existent str. Augustin Maier

Reglementari urbanistice propuse:

- Propunere acces auto
- Propunere acces pietonal
- Retragere aliniament 4.00 m
- Retragere limita laterala 3.00 m
- Retragere limita posterioara 6.00 m

Regim de inaltime: (S)+P+E+R(M) sau D+E+R(M)
H comisa - 8.00 m
H maxim - 12.00 m
POT max : 35 %
CUT max : 0.9

Nr locuri de parcare propuse:

- locurile de parcare va fi dimensionat conform Anexa 2 a regulamentului PUG aprobat cu HCL nr. 483/22.12.2014;
- 2 locuri amenajate in garaj Demisol (per/parceta)
- 16 locuri de parcare propuse

Bilant teritorial

Categorie	Suprafata	Procent
S teren total	4500.00 mp	100.00%
S necesara profilu str. Augustin Maier	216.77 mp	4.82%
S S_Va	446.22 mp	9.92 %
S parcele Lir	3235.97mp	71.91 %
S drum incinta	601.04 mp	13.35 %

Parcela nr 1
S teren = 437.33 mp

Parcela nr 2
S teren = 383.27 mp

Parcela nr 3
S teren = 357.47 mp

Parcela nr 4
S teren = 519.35 mp

Parcela nr 5
S teren = 355.28 mp

Parcela nr 6
S teren = 350.91 mp

Parcela nr 7
S teren = 350.00 mp

Parcela nr 8
S teren = 483.36 mp

Parcela S_Va
S teren = 446.22 mp

S necesar realizarii profilu str. Augustin Maier
S = 216.77mp

Parcela drum incinta
profil 7.00 m
S teren = 601.04 mp

Orientare

N

Categorie de importanta: C-Normala
Clasa de importanta: III
Zona seismica: ag=0.10g
Grad de rezistenta la foc III

PROIECTANT GENERAL

CITY STUDIO ARCHITECTURE

S.C. CITY STUDIO S.R.L.
str. Ferarii, nr. 20, ap. 2, Cluj-Napoca, 40021
J12/3246/2008 Tel. 0364-114537
www.citystudio.ro email: office@citystudio.ro

Sef proiect arh. Mirela PETRINA

Proiectat arh. Mirela PETRINA

Desenat arh. Mirela PETRINA

Obiectivul:

Elaborare PUZ - conf. Legii 350/2001
modificata si actualizata
Urbanizare si parcelare teren, in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime

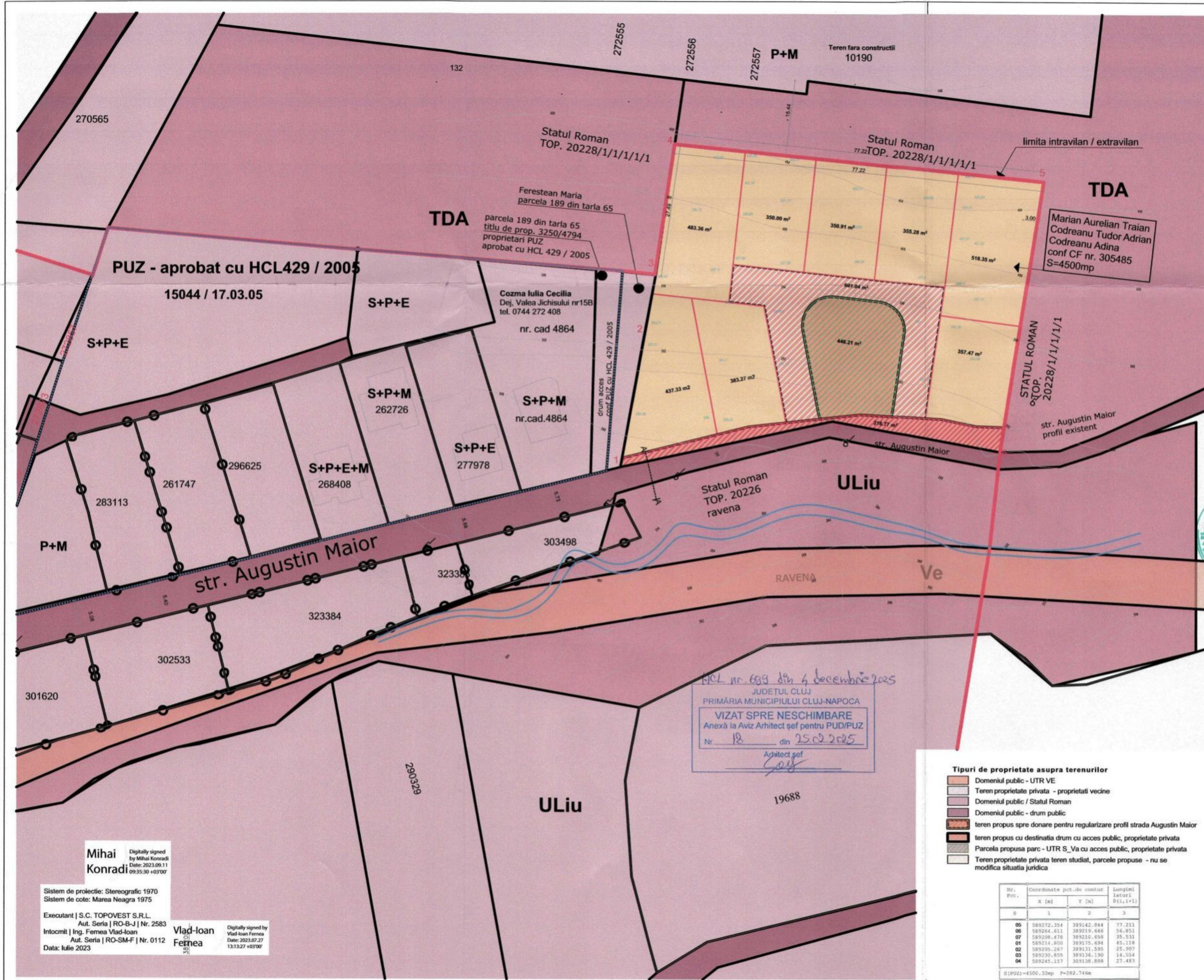
Adresa:
Str. Augustin Maier, Nr. FN
Municipiul Cluj-Napoca, Judetul Cluj

Beneficiar/a/i:
Marian Aurelian Traian
Codreanu Tudor Adrian
Codreanu Adina

Nr. proiect 07/2018 Faza: P.U.Z.

Denumire plansa:
Plan - Reglementari urbanistice

Data 08.2024 Scara 1:500 Plansa nr. U.PUZ.03



Orientare



Categorie de importanta: C-Normala
Clasa de importanta: III
Zona seismică: ag=0.10g
Grad de rezistență la foc III



PROIECTANT GENERAL

CS CITY STUDIO
ARCHITECTURE

S.C. CITY STUDIO S.R.L.
str. Fericii, nr.20, ap.2, Cluj-Napoca, 40024
J12/3246/2008 Tel.0364-114537
www.citystudio.ro email: office@citystudio.ro

Sel proiect arh. Mirela PETRINA

Proiectat arh. Mirela PETRINA

Desenat arh. Mirela PETRINA

Obiectivul:

**Elaborare PUZ - conf. Legii 350/2001
modificata si actualizata**
Urbanizare si parcelare teren, in
vederea realizarii unui ansamblu de
locuinte cu regim redus de inaltime

Adresa:
Str. Augustin Maior, Nr. FN
Municipiul Cluj-Napoca, Judetul Cluj

Beneficiar/i:
**Marian Aurelian Traian
Codreanu Tudor Adrian
Codreanu Adina**

Nr. proiect

07/2018

Faza:

P.U.Z.

Denumire plansa:
**Plan - Proprietati asupra terenurilor
si Obiective de utilitate publica**

Data

08.2024

Scala

1:500

Plansa nr.

U.PUZ.05

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

- Domeniul public - UTR VE
- Teren proprietate privata - proprietati vecine
- Domeniul public / Statul Roman
- Domeniul public - drum public
- teren propus spre donare pentru regularizare profil strada Augustin Maior
- teren propus cu destinatia drum cu acces public, proprietate privata
- Parcela propusa parc - UTR S_Va cu acces public, proprietate privata
- Teren proprietate privata teren studiat, parcele propuse - nu se modifica situatia juridica

Nr. Poc.	Coordonate punct de contur		Lungimi laterale D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
05	589272.354	389142.844	77.211
06	589264.611	389219.666	56.851
07	589208.478	389210.658	35.531
01	589214.800	389175.694	45.118
02	589205.267	389131.595	25.997
03	589230.855	389136.190	14.504
04	589245.157	389138.888	27.483

U.PUZ.05-4500.32mp P=282.746m

Mihai
Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.09.11
09:35:30 +03'00'

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

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 2583
Intocmit | Ing. Fernea Vlad-Ioan
Aut. Seria | RO-SM-F | Nr. 0112
Data: Iulie 2023

Vlad-Ioan
Fernea

Digitally signed by
Vlad-Ioan Fernea
Date: 2023.07.27
13:13:27 +03'00'

HCL nr. 689 din 4 decembrie 2025
JUDETUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 18 din 25.02.2025
Arhitect șef
Sofia

P.U.Z. – Construire locuințe cu regim redus de înălțime
str. Augustin Maior- latura nordică
Nr. 382212/433/2025
(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** : Marian Aurelian Traian, Codreanu Tudor Adrian, Codreanu Adina
- **Proiectant** : SC City Studio SRL

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 833505/2024.

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. Augustin Maior- latura nordică**.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1591 din 12.07.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 187 din 31.10.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 18 din 25.02.2025**

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. 833505/433/2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de: 31.11.2024.

În data de 8.11.2024 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. Augustin Maior- latura nordică, 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: 16.01.2025.

Anunțul cu privire la dezbaterea 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 4.11.2024.

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de: 16.01.2025 - ora 12:00.

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 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: 16.01.2025 - ora 12:00.

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 dezbaterea din 16.01.2025 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Mirela Petrina.

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 Birou,

Andreea Măreșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria

1 ex