

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Luminii nr. 19-21**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii nr. 19-21 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 62739/1/4.02.2026, conex cu nr. 916283/1/3.12.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 62937/433/4.02.2026, conex cu nr. 916398/433/3.12.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii nr. 19-21, beneficiare: Man Diana-Paula și S.C. CNC PARTENER COMPANY S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 113 din 5.04.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 101 din 8.07.2025, 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, precum 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. Luminii nr. 19-21, beneficiare: Man Diana-Paula și S.C. CNC PARTENER COMPANY S.R.L., pentru un teren în suprafață de 1483 mp, aflat în proprietate privată, identificat prin nr. cad. 330719 și nr. cad. 331490.

Documentația reglementează:

U.T.R Liu_p – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora - garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative (unități locative alipite sau suprapuse);

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M/R, D+P+M/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:* alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 m. Garajele se vor retrage cu minimum 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 limita posterioară:* clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

- *circulațiile și accesele:* pe o parcelă va fi prevăzut un singur acces pietonal și un singur acces carosabil din str. Luminii. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 m; pentru căile

pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare: 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Este interzisă 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 (pe 5 fracții), accesibil din spațiul public.

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. A.

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, iar Planșa „U.04 – 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 cinci ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REGULAMENT DE URBANISM, P.U.Z. STR. LUMINII 19-21**U.T.R. Liu_p**

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri: izolate, cuplate, insiruite, cascada, covor- grupate tipologic in teritoriu), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15-40m, adâncimea de 15-33 m și suprafața de 450- 900 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament .

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă (alipite sau suprapuse) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

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) 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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- (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) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- (c) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (d) să implice maximum 5 persoane;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (f) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (g) 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.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasamente 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

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp.
- (d) să aibă formă regulată.

Parcelele se constituie conform planșei A.04 – Reglementări Urbanistice.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile menționate anterior.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 m.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

- (a) 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.
- (b) 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.
- (c) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) În cazul construirii în retragere față de limita (limitele) laterale de proprietate clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ PARCELELOR

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 de 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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 3,5 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.

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 liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras) (S) + P + E + M/R, D + P + M/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.

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)

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 vor fi: 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 fâlfuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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 spre 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 (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere (pe 5 fracții), 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.

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 pot fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și pot 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. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).



U.T.R. A

ZONA TERENURILOR ȘI UNITĂȚILOR AGRICOLE SITUATE ÎN INTRAVILAN

Conform Aviz Arhitect Sef emis favorabil si atasat la documentatia de fata, suprafata de teren incadrata in U.T.R. A ramane sa fie supusa prevederilor R.L.U. P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493/2014 actualizat.

Sef Proiect : arh. Sorin Scripcariu
Intocmit: arh. Razvan Coca



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 63/2026 CONȚINE 5 PAGINI



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TARCEA

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MAN DIANA PAULA**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 566214/433/10.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 101 din 8.7.2025

pentru **P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii nr. 19-21**
generat de imobilele cu nr. cad. 330719 și nr. cad. 331490.

Inițiator: **MAN DIANA PAULA**

Proiectant: **S.C. SCRIPCARIU ARHITECTURĂ & DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin S. Scripcariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 1483 mp, cuprinde parcelele de pe frontul vestic al străzii Luminii, de la nr. 19 și 21, teritoriu flancat de parcelele de la nr. 17 și nr. 23 ce conțin fond construit/autorizat. Zona de studiu cuprinde teritoriul reglementat specific prin P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr. 959/2017.

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

Teritoriul reglementat prin PUZ este încadrat preponderent în UTR Uliu, parțial în UTR A.

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 supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;
- *indici urbanistici*: P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;
- *retragere față de aliniament*: min.3 m - max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;
- *retragere față de limitele laterale*: în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);
- *retragere față de limitele posterioare*: H clădire dar nu mai puțin de 6 m;

U.T.R. A - Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere.

- *funcțiune predominantă*: pajiști, fânețe, pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere, unități agricole / ferme existente, rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură;

- *indici urbanistici* :

pentru construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora

pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole : P.O.T, maxim = 10% , C.U.T, maxim = 0,2;

- *înălțimea maximă admisă*: (S/D)+P;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 6m;

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

U.T.R Liu_p – 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; locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative pe parcelă (unități locative alipite sau suprapuse);

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M/R, D+P+M/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*: alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 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, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;

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

- *circulațiile și accesele*: pe parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil din str. Luminii. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3,5 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:

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

a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;

b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

- *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 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 selective a deșeurilor (pe 5 fracții), accesibil din spațiul public.

Se mențin prevederile RLU PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR A.

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

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 927584/433/2024) a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.03.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor depuse sub nr. 566214/10.06.2025, 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 nr. 2928 din 20.12.2023, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza Avizului de oportunitate nr. 113 din 5.04.2024.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier Diana-Mădălina Șoș

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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de **MAN DIANA-PAULA** cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 278862/2024 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 1.03.2024, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.113.....din5.04.2024.....

pentru elaborarea **P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii nr. 19-21 generat de imobilele cu nr. cad. 330719, nr. cad. 331490, cu respectarea următoarelor condiții:**

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde parcelele de pe frontul vestic al străzii Luminii, de la nr. 19 și 21, teritoriu flancat de parcelele de la nr. 17 și nr. 23 ce conțin fond construit /autorizat. Zona de studiu este terenul reglementat specific prin P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr. 959/2017.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- **existent:** conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban și parțial în UTR A – Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan (pășuni, fânețe).

- **propus:** locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban. Se mențin prevederile RLU PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR A.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

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

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

- accesul auto la amplasament se realizează din str. Luminii;
- 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 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;

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2928 din 20.12.2023.

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. 2928 din 20.12.2023, 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 Ordinul nr.233/2016.

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

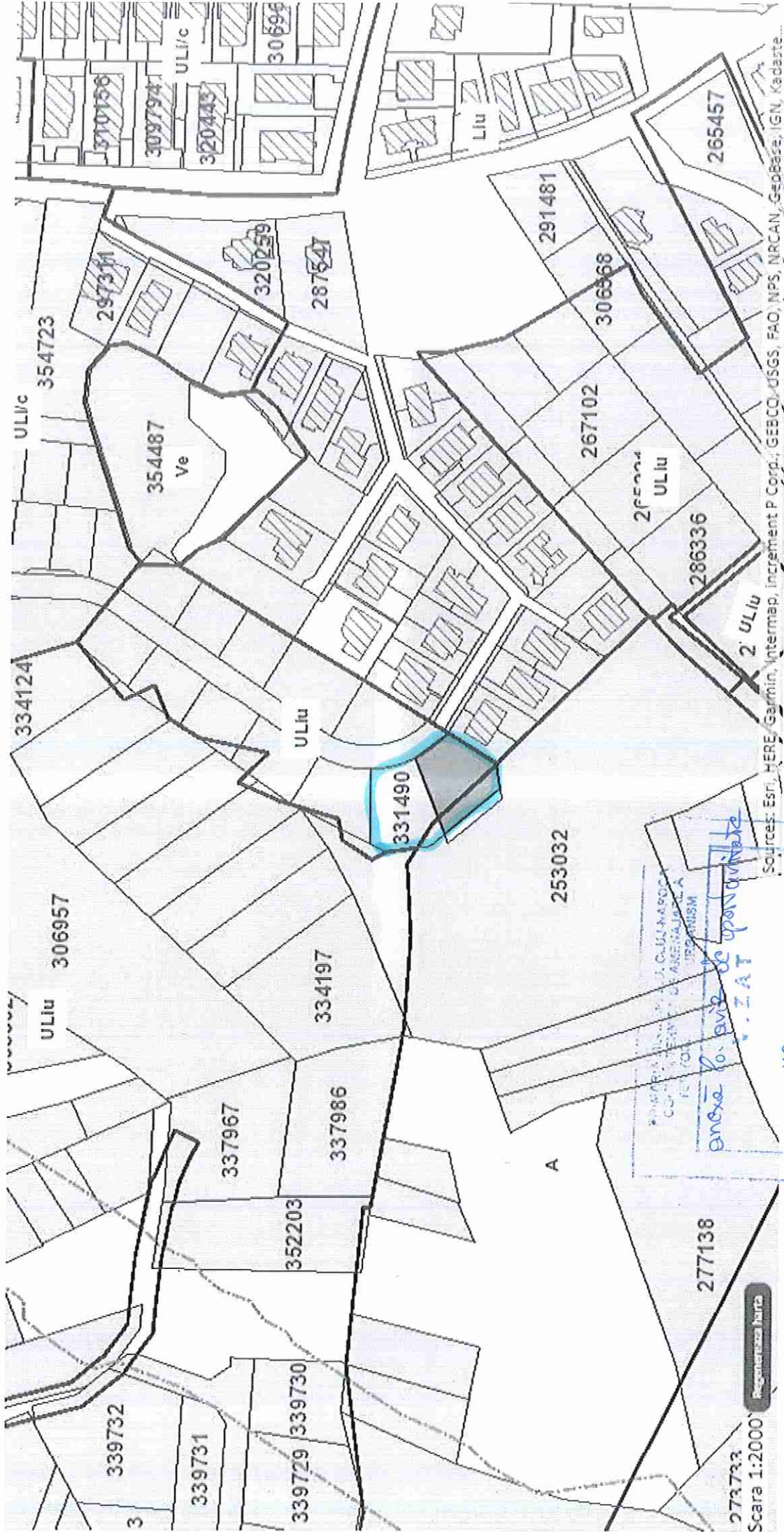
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. consilier Diana Mădălina Soș

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



— Zona de reglementat

ANEXA la: *aviz de oportunitate*
VIZAT
SECRETARIA
Aviz nr 113 din 05.04.2024
SECRETARIA
Sole

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

Regeneraza harta

Scara 1:2000

P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime
str. Luminii, nr. 19 - 21
Nr. 721804/433/4.09.2025
(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** : MAN DIANA-PAULA
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU ARHITECTURĂ & DESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 566214/433/10.06.2025.

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația P.U.Z. – Construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Luminii, nr. 19 – 21.

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

- **Certificat de urbanism nr. 2928/20.12.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 101/8.07.2025**
- **Aviz de Oportunitate nr. 113/5.04.2024**

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. 566214/433/10.06.2025.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 31.12.2024.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind informarea și consultarea publicului a fost publicat în www.ziarulfăclia.ro din 22.11.2024.

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

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 : 19.03.2025.

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 ședinței 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 : 19.03.2025 - ora 14:30.

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La analiza documentației în ședința C.T.A.T.U. din 19.03.2025 au participat din partea Primăriei : primarul, membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Răzvan Coca.

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 este cazul.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Serviciu,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria