

29/03.2024

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare  
construire locuințe cu regim redus de înălțime  
str. Măceșului

1-38 pag.

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. Măceșului - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 293252/1/23.02.2024 conex cu nr. 974792/1/07.12.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 293381/433/23.02.2024 conex cu nr. 974850/433/7.12.2023 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. Măceșului, beneficiari: Tudoran Viorica - Ana, Tudoran Alexandru, Negrea Ludmila, Ienci Ioana-Mărioara, Ienci Ionuț-Alexandru, Ienci Alina-Mărioara, Bolduț Ovidiu, Bolduț Mihaela-Anca, Câmpan Gheorghe și Câmpan Florica pentru o suprafață de teren de 3073 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 851 din 2.09.2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 186 din 31.10.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit 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. Măceșului, beneficiari: Tudoran Viorica - Ana, Tudoran Alexandru, Negrea Ludmila, Ienci Ioana-Mărioara, Ienci Ionuț-Alexandru, Ienci Alina-Mărioara, Bolduț Ovidiu, Bolduț Mihaela-Anca, Câmpan Gheorghe și Câmpan Florica, pe o suprafață de 4787 mp, cu reglementarea urbanistică a parcelelor cu nr. topo. 13156/2/2, nr. cad. 7152/4, nr. cad. 7152/2, nr. cad. 314407, nr. cad. 291691, nr. topo. 13156/2/3 și cu integrarea parcelelor cu nr. cad. 264054, nr. cad. 1302/2, nr. cad. 262068, nr. cad. 264052 anterior reglementate.

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

-*funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale de tip izolat. Prin PUZ se propune construirea a 4 locuințe individuale (parcelele P1, P3, P4, P5) și a unei locuințe semicolective (unități locative alipite), pe parcela P2.

-*regimul de construire:* izolat;

-*înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane (S)+P+I+M, (S)+P+I+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 maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

-*retragerea față de aliniament:* min. 5 m pentru locuințe, minim 6m pentru garaje;

-*retragerea față de limitele laterale:* minim 4,5 m;

-*retragerea minimă față de limita posterioară:* înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

-*circulații și accese:* din str. Măceșului, pe un drum de acces existent. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto pentru loturile cu locuințe unifamiliale și 2 accese auto pentru parcela cu locuință familială (semicolectivă);

-*staționarea autovehiculelor :* se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare - minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

-*echiparea tehnico-edilitară:* toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

*Suprafețele de teren necesare regularizării drumului de acces la ampriză de 9m pe tronsonul*

*reglementat prin PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția imobilelor, tronsonul de drum reglementat prin PUZ va fi adus la strat de uzură (dale).*

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa A2 - Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, 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

Nr.     din     2024  
(Hotărârea a fost adoptată cu     voturi)

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** **AFERENT P.U.Z.**

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**

**STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ**

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse  
în Regulamentul de urbanism al municipiului CLUJ-NAPOCA

### ***PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT***

▪ **DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului este 4786,97mp situat  
în intravilanul localității CLUJ-NAPOCA.

▪ **CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE**

PUG și RLU-

Liu- **LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP  
URBAN**

▪ **DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONA, SUBZONE ȘI UTR**

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ;  
118/2015 și 730/2016 terenul este încadrat în UTR Uliu .

▪ **SITUAȚII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGĂRI DE LA REGULAMENT**

Nu sunt.

Arhitect șef  
Daniel Pop



## **PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI UTR**

Liu- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

#### **Caracterul actual**

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

#### **Caracterul propus**

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică de tip izolate cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Urbanizarea se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este de 4786,97 mp.

NOTA: Clădirile existente, înscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.

#### **B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**


nu e cazul

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin P.U.Z.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.



## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat.

Prin P.U.Z. se propune construirea a 4 locuințe individuale ( parcelele P1, P3, P4 și P5) și a unei locuințe semicolective ( unitati locative alipite) pe parcela P2.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

**Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative-  
EXCLUSIV PE PARCELA REZULTATA//PROPUSA P2.**

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:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- 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:

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

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

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

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

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

3 



### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m pentru locuințe

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

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

-clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4.5 m.

-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, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m; garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Nu este cazul

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

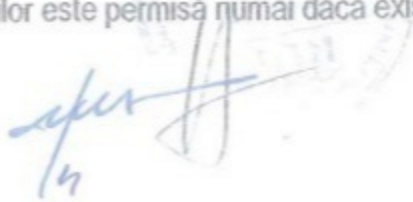
Circulația rutieră se realizează din continuarea străzii Macesului direct din strada reglementată la profil de 9m profil .

NOTA: drumul de acces la terenurile studiate s-a reglementat în documentația urbanistică: PUD- pentru locuințe familiale D+P+M(E) strada Macesului Vest - proiect din inițiativa primarului" avizat de către CTATU nr 2279/43/6216/19.01.2006 aprobat cu HCL nr. 278 din 11 aprilie 2006 la profil de 9m din care 7m carosabil și trotuare de ambele părți de 1m.

IN ZONA STUDIATA S-A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.851/02.09.2019-PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE PRIN CARE S-A SOLICITAT CONTURUL PREZENTAT CA SI ZONA STUDIATA

Drumul de acces este propus de 9 m până la strada Macesului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de



acces la drumurile publice, în mod direct.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto pentru loturile cu locuințe unifamiliale și două accesuri auto pentru parcela cu locuința familială (semicolectivă).

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal pentru loturile cu locuințe unifamiliale și două accesuri pietonale pentru parcela cu locuința familială (semicolectivă).

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare.

Alte activități:

- conform Anexei 2

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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.

Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

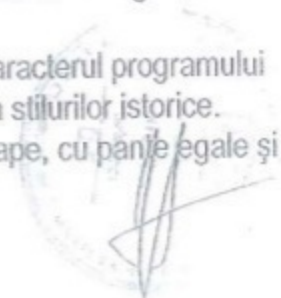
## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu paneele egale și

5



constante ce nu vor depăși 60grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâșuită 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, la toate elementele construcției.

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în 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 integral 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 înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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





SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,9.(ADC/mp)

Depasire CUT:

nu este cazul

Intocmit,

Arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. Loredana R. Varga



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. /2023  
CUPRINDE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

Arhitect șef  
Daniel Pop

Handwritten signature of Daniel Pop.



**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planului Urbanistic Zonal construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului**

Prin cererea nr. 408881/433/25.03.2022, Tudoran Viorica - Ana, Tudoran Alexandru, Negrea Ludmila, Ienci Ioana-Mărioara, Ienci Ionuț-Alexandru, Ienci Alina-Mărioara, Bolduț Ovidiu, Bolduț Mihaela-Anca, Câmpan Gheorghe și Câmpan Florica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal, parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului.

Teritoriul de reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 3.073 mp este situat în vecinătatea vestică a străzii Măceșului, la sud de parcelele de pe str. Măceșului nr. 58. Accesul la amplasament se realizează dintr-un drum privat din care beneficiarii P.U.Z. dețin cotă parte (CF nr. 250564, nr. topo. 13156/2/2) ce se desprinde din str. Măceșului spre vest în dreptul nr. administrativ 62.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.*

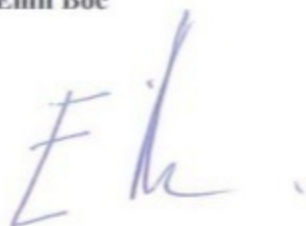
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.(cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 293252/1/23.02.2024 conex cu nr. 974792/1/07.12.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 408881/433/2022, Tudoran Viorica - Ana, Tudoran Alexandru, Negrea Ludmila, Ienci Ioana-Mărioara, Ienci Ionuț-Alexandru, Ienci Alina-Mărioara, Bolduț Ovidiu, Bolduț Mihaela-Anca, Câmpan Gheorghe și Câmpan Florica solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului.

Documentația a fost întocmită de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., la comanda beneficiarilor Tudoran Viorica - Ana, Tudoran Alexandru, Negrea Ludmila, Ienci Ioana-Mărioara, Ienci Ionuț-Alexandru, Ienci Alina-Mărioara, Bolduț Ovidiu, Bolduț Mihaela-Anca, Câmpan Gheorghe și Câmpan Florica pe o suprafață de 4787 mp, cu reglementarea urbanistică a parcelelor cu nr. topo. 13156/2/2, nr. cad. 7152/4, nr. cad. 7152/2, nr. cad. 314407, nr. cad. 291691, nr. topo. 13156/2/3 și cu integrarea parcelelor cu nr. cad. 264054, nr. cad. 1302/2, nr. cad. 262068, nr. cad. 264052 anterior reglementate.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este situat în vecinătatea vestică a străzii Măceșului, la sud de parcelele de pe str. Măceșului nr. 58. Accesul la amplasament se realizează dintr-un drum privat din care beneficiarii P.U.Z. dețin cotă parte (CF nr. 250564, nr. topo 13156/2/2) ce se desprinde din str. Măceșului spre vest în dreptul nr. administrativ 62. Drumul de acces s-a reglementat prin documentația P.U.D. aprobată cu H.C.L. nr. 278/2006 cu profilul de 9 m (7 m carosabil și trotuare pe ambele părți de 1 m).

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR U<sub>Liu</sub> zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. P.U.Z.-ul s-a elaborat în baza Avizului de oportunitate nr. 851 din 2.09.2019. Regimul derogatoriu vizează următoarele: lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 15 m (art.4 din UTR L<sub>iu</sub> aferent P.U.G. este 12 m), suprafața parcelei mai mare sau egală cu 360 mp (art.4 din UTR L<sub>iu</sub> aferent P.U.G. este 350 mp) și renunțarea la condiția ca adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă deoarece nu se poate aplica la toate parcelele reglementate, retragerea față de aliniament min. 5 m (art.5 din UTR L<sub>iu</sub> aferent P.U.G. este min. 3 m), la art. 7 - nu este cazul deoarece nu propune două locuințe izolate pe o parcelă, la art. 8 propune două accese auto pentru locuința semicolectivă, la art. 10 se propune ca demisolul să fie destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe.

Categoria funcțională propusă prin Avizul de oportunitate este zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, în concordanță cu caracterul propus prin PUG. Prin prezentul P.U.Z. se reglementează o în suprafață de 3073 mp, în vecinătatea vestică a străzii Măceșului, situată în partea constituită a U.T.R. U<sub>Liu</sub> (*majoritatea parcelelor de pe str. Măceșului fiind construite*). La faza de oportunitate, autoritatea a apreciat că nu este necesară instituirea subzonelor S<sub>Is</sub> și S<sub>Va</sub> pe teritoriul reglementat prin prezentul PUZ, având în vedere proiectele inițiate de municipiul Cluj-Napoca de amenajare a Parcului Bună Ziua, aflat în proximitatea amplasamentului și de dezvoltare a unei infrastructuri educaționale specifice învățământului primar și gimnazial, ambele proiecte fiind la faza de definitivare SF și PUZ.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

- U.T.R. L<sub>iu</sub>\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale de tip izolat. Prin PUZ se propune construirea a 4 locuințe individuale (parcelele P1, P3, P4, P5) și a unei locuințe semicolective (unități locative alipite), pe parcela P2.

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane (S)+P+I+M, (S)+P+I+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 maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;

-retragerea față de aliniament: min. 5 m pentru locuințe, minim 6m pentru garaje;  
-retragerea față de limitele laterale: minim 4,5 m;  
-retragerea minimă față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;  
-circulații și accese: din str. Măceșului, pe un drum de acces existent. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto pentru loturile cu locuințe unifamiliale și 2 accese auto pentru parcela cu locuință familială (semicolectivă);  
-staționarea autovehiculelor : se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare - minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;  
-echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

*Suprafețele de teren necesare regularizării drumului de acces la ampriză de 9 m pe tronsonul reglementat prin PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția imobilelor, tronsonul de drum reglementat prin PUZ va fi adus la strat de uzură (dale).*

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 186 din 31.10.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, ( valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1793 din 6.07.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 275 din 17.01.2019) și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 424927/446/5.04.2022.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani ( conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1793 din 06.07.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația ( cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 275/17.01.2019, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. La data depunerii cererii nr. 408881/433/25.03.2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 275/17.01.2019, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare (anunț ziar, afișare proiect pe site-ul primăriei, afișare panou informativ - în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite în perioada de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 20.12.2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – *construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului*, a fost supus consultării publice din 20.12.2023. până în 8.01.2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniela Pop

Șef birou an. Andreia Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

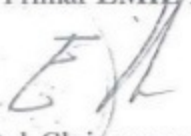
Red. lex. Carmen Emilia Coțolan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

26.02.2024

Aprobat  
Primar EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **Tudoran Alexandru** cu domiciliu în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.186076 din 03.04.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 09.05.2019, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 877 din 209 2019

pentru elaborarea

**P.U.Z. – construire locuințe unifamiliale și semicolective, str. Măceșului**  
generat de imobilul cu nr. cad. 7152/2, 7152/3, 7152/4 cu respectarea următoarelor condiții:

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

- conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat de limita U.T.R. Liu în partea de est și nord, servitutea de utilitate publică profil tip III.F-15m în partea de sud.
- construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

- 2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Uliu – zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;
- 2.2. *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban; ;
- 2.3. *servituți de utilitate publică instituite prin P.U.G.*: servitutea de utilitate publică profil tip III.F-15m;

**3. Indicatorii urbanistici obligatorii:**

- P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

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

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin P.U.G.;
- accesul auto la zona rezidentiala se realizează din strada Măceșului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelei;
- 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.:**

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 275 din 17.01.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, reambulare topografică).



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca 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



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. 275 din 17.01.2019 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.*

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex. Arh. Anamaria Popa  
inspector, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....





Hmax.=12m

15m

Hmax.=12m

ULiu

profil tip III.E.

Ve

Liu

Hmax.=12m

0.36m

1.12m

Hmax.=12m

ULiu



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Tudoran Viorica-Ana și Tudoran Alexandru** cu domiciliu în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 618132/433 din 6.07.2022. 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. 486 din 21.10.2023

pentru **P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului**

generat de imobilele cu nr. topo. 13156/2/2, nr. topo.13156/2/3, nr. cad. 264054, nr. cad. 1302/2, nr. cad. 7152/4, nr. cad. 7152/3, nr. cad. 7152/2, nr. cad. 291691,

Inițiator: Tudoran Viorica-Ana și Tudoran Alexandru  
Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCTION S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sonia Nicula

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 4786,93 mp este situat în vecinătatea vestică a străzii Măceșului, la sud de parcelele de pe str. Măceșului din str. Măceșului spre vest în dreptul nr. administrativ 62. Parcelele cu nr. cad. 264052 și nr. cad. 262068 sunt situate în arealul de studiu, nu sunt reglementate prin acest P.U.Z. Pe parcela cu nr. cad. 264052 este edificată o construcție (C1). Pe parcela cu nr. cad. 262068 (nr. cad. vechi 1302/1, nr. CF vechi 165336, nr. topo. 13156/2/1/1/2/1) s-a emis autorizația de construire nr. 1002 din 27.06.2006. pentru casa familială S+P+M și garaj auto.

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

- **UTR U.Liu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

- **funcțiune predominantă:** zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- **regim de construire:** izolat, cuplat, înșiruit, covor.

- **înălțimea maximă admisă:** regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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:** POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

- **retragerea față de aliniament:** alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

- **retrageri față de limitele laterale:** (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z 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;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

- **retrageri minime față de limitele posterioare:**

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calcea 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

## ARHITECT-ȘEF

- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
- (e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

- U.T.R. Liu\* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban
- funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale de tip izolat. Prin PUZ se propune construirea a 4 locuințe individuale (parcelele P1, P3, P4, P5) și a unei locuințe semicolective (unități locative alipite), pe parcela P2.
- regimul de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: trei niveluri supraterane (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 maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp ;
- retragerea față de aliniament: min. 5 m pentru locuințe, minim 6m pentru garaje;
- retragerea față de limitele laterale: minim 4,5 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- circulații și accese: din str. Măceșului, pe un drum de acces existent. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces auto pentru loturile cu locuințe unifamiliale și 2 accese auto pentru parcela cu locuință familială (semicolectivă);
- staționarea autovehiculelor : se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare - minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;
- echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale (apă, canalizare, electrica, gaz).

Pentru documentația P.U.Z. construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măceșului s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 24 din 21.02.2022, valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 275 din 17.01.2019. În urma analizării cererii nr. 618132/433/2022 se reavizează favorabil Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1793 din 06.07.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 275 din 17.01.2019.

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

Suprafețele de teren necesare regularizării drumului de acces la ampriză de 9m pe tronsonul reglementat prin PUZ, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, iar până la recepția imobilelor, tronsonul de drum reglementat prin PUZ va fi adus la strat de uzură (dale).

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. 1793 din 06.07.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

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

**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 – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : TUDORAN ALEXANDRU, TUDORAN VIORICA ANA, IENCI GHEORGHE, IENCI IOANA MARIOARA, NEGREA LUDMILA, VĂDAN VASILE, CÂMPAN GHEORGHE și CÂMPAN FLORICA
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 604573/26.10.2021

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 – P.U.Z. - Construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Măceșului

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

- **Certificat de urbanism nr. 1793/06.07.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 851/02.09.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 186/31.10.2023**

**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.D. nr. 604573/26.10.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 08.04.2019

În data de 20.01.2021 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

unifamiliale și semicolective – str. Măceșului, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail 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 23.09.2021

Anunțul cu privire la dezbateră 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 populației a fost publicat în ziarul Făclia din 23.12.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.09.2021 - ora 14

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 afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.09.2021 - ora 14

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

- Mărghitaș Octavian –
- Bogdan Sîntoma –
- Buta Remus Adrian –
- Husariu Dan –
- Lazăr Vasile –
- Râmbașiu Răzvan – s

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 dezbateră din 23.09.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Sonia Nicula

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. avocat Marius Mureșan reprezentantul vecinilor Marinescu Vlad și Marinescu Luminița-Aurelia

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 37117/19.01.2021 – Marinescu Vlad și Marinescu Luminița-Aurelia  
prin avocat Marius Mureșan

- nr. 68929/02.02.2021 – dl. Trif George

- nr. 99548/15.02.2021 – dl. Mihai Florin Rosca

- nr. 194137/22.03.2021 – dl. Bogdan Sîntoma

vezi Anexa nr. 1

**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;

Prin adresele cu nr. 118962/23.02.2021, 176947/15.03.2021, 540012/23.09.2021 și 271039/03.03.2023, beneficiarul răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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.

Prin notificările cu nr. 42812/433/20.01.2021, 74862/433/03.02.2021 și 102077/433/16.02.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului

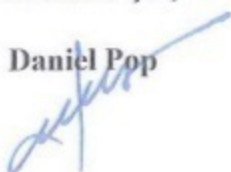
Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 152080/433/03.03.2021, 187120/433/18.03.2021, 540349/433/23.09.2021 și 282711/433/07.03.2023

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**



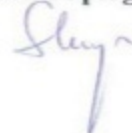
**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**



Anexa nr. 1  
la Raportul informațional și  
consultativ publicului

Uniunea Nationala a Barourilor din Romania, Baroul Cluj, Cabinet Avocat Muresan Marius,  
Cluj-Napoca, str. Gheorghe Sincai, nr. 5, ap. 2, jud. Cluj, tel.: 0757161561, e-mail:  
avocatmariusmuresan@yahoo.com

CĂTRE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA TEHNICĂ  
STRATEGII URBDANE



Subsemnații:

1, MARINESCU VLAD, domiciliat în mun. București

și

2. MARINESCU LUMINIȚA - AURELIA, domiciliată în mun. Cluj-Napoca, str.

ambii reprezentați prin avocat Marius Mureșan,

cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor la:

Mureșan G. Marius - Cabinet de avocat,  
str. Gheorghe Sincai, nr. 5, ap. 2, mun. Cluj-Napoca,  
jud. Cluj, cod poștal 400004  
persoană de contact: avocat Marius Mureșan,

formulăm prezenta:

### CONTESTAȚIE

ref. la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal pentru strada Măceșului  
fără număr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, și a documentației aferente, investitori  
Tudoran Alexandru, Tudoran Viorica Ana ș.a.,

prin care, cu respect, Vă solicităm să dispuneți:

1. elaborarea planului urbanistic zonal cu respectarea prevederilor legale și a dreptului de proprietate al subsemnaților asupra
  - imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, str. Măceșului, nr. 62B, jud. Cluj, înscris în CF nr. 277287 a mun. Cluj-Napoca, având nr. cadastral 277287, pe care este edificată construcția având nr. cadastral 277287-C1;
  - imobilului înscris în CF nr. 319557 Cluj-Napoca, având nr. cadastral 319557;
  - imobilului înscris în CF nr. 259794 Cluj-Napoca (nr. cadastral vechi 161512) având nr. cad. 8016/2, în cotă de ½;
  - imobilului înscris în CF nr. 250564 Cluj-Napoca (142181), având nr. topo 13156/2/2, în cotă de 610/14340.
2. modificarea proiectului de elaborare PUZ str. Măceșului fără număr, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în sensul înlăturării din documentația PUZ a arterei de circulație/acces care grevează imobilele proprietatea subsemnaților,

pentru următoarele

## CONSIDERENTE

### I. ÎN FAPT

La începutul lunii ianuarie 2021, subsemnații, în calitate de proprietari ai imobilelor mai sus menționate, am luat la cunoștință de montarea unui panou informativ (cf. planșei foto anexate prezentului document) referitor la intenția de elaborare a unui plan urbanistic zonal pentru construirea unor imobile prevăzute cu o cale de acces...direct din curtea casei noastre.

Considerăm că emiterea planului urbanistic zonal conform intenției anunțate este nelegală și încalcă dreptul nostru de proprietate în principal pentru motivele expuse în cele ce urmează.



## II. ASPECTE RELEVANTE

II.1. Calea de acces propusă a fi instituită pe imobilele proprietatea subsemnaților nu ține cont de faptul că:

- lățimea propusă pentru drumul ce se intenționează a fi edificat ar face practic imposibilă locuirea în imobilele printre care acest drum "se strecoară", în unele cazuri fiind vorba chiar de o distanță de 1 m sau mai puțin până la ușa imobilelor riverane; în cazul unuia dintre imobilele riverane drumul se suprapune chiar peste o parte din imobilul - clădire de locuit;
- drumul public intenționat a fi construit nu poate fi utilizat decât ca un drum secundar, realizat pentru a deservi imobilele din zonă și nu pentru a îndeplini o funcție de decongestionare a traficului din cartierul Bună Ziua și proximitatea acestuia. Ori, a institui un drum pentru comunitatea care locuiește în zonă, împotriva voinței potențialilor beneficiari, pare un nonsens.
- Nu a existat o informare/consultare reală a proprietarilor imobilelor afectate/a comunității din zonă, în condițiile în care persoanele afectate de elaborarea planului urbanistic zonal puteau fi identificate extrem de ușor prin simpla consultare a sistemului informatic al unității teritorial - administrative Cluj-Napoca.

II.2. Din documentația prezentată rezultă că nu au fost în atenția proiectantului parcelele de teren învecinate și nici construcțiile existente pe acestea, nu au fost analizate astfel premisele de integrare urbanistică, care ar trebui să facă obiectul de reglementare al viitorului PUZ.

II.3. În aceste condiții, apreciem că, sub acest aspect, în cazul aprobării planului urbanistic zonal propus, ne aflăm în prezența unui caz de exces de putere, prin încălcarea drepturilor și intereselor locuitorilor din zonă, cu referire la dreptul de respectare a vieții private, a protecției domiciliului și al dreptului la un mediu sănătos, în sensul art. 2 alin. 1 lit. n. din Legea 554/2004.

II.4. Menționăm că la momentul actual artera de circulație indicată în proiectul de PUZ contestat nu există. Mai mult, prin aprobarea unui plan urbanistic zonal cu

indicarea unui drum public care ar urma sa fie instituit peste imobilele subsemnatilor se ajunge practic in situatia unei limitari a dreptului de proprietate in lipsa unei expropriieri, aspect care, in mod evident, contravine prevederilor Constitutiei României și legislației în vigoare.

Într-o atare situație, arătăm că subsemnații suntem direct și imediat vătămați prin faptul că, pe de o parte, ni se limitează posibilitatea de amenajare a curții sau de realizare a unor anexe, iar, pe de altă parte, este afectată valoarea de piață a imobilelor. Mai mult, se degradează esențial calitatea vieții în zonă.

În acest sens e relevantă Decizia civilă nr. 2553/2018 a Curții de Apel Cluj în care se arată că în speța supusă judecării nu a fost demarată procedura exproprierei, iar simpla intenție a autorității publice, chiar menționată în conținutul Regulamentului general de urbanism, determină golirea de conținut a dreptului de proprietate al reclamantei, din perspectiva dreptului de folosință.

Practic, se realizează o *expropriere de facto* în lipsa unei expropriieri efective și cu ignorarea prevederilor legale.

În considerarea faptului că drumul așa cum apare pe schiță e nefezabil din multe puncte de vedere (de la lățimea insuficientă, la afectarea parametrilor de mediu și de locuire, respectiv traversarea la vest a viitorului parc prevăzut pentru cartierul Bună Ziua, cu afectarea interesului general al orașului, iar toate acestea în condițiile în care la 20 de metri la nord este edificat un drum paralel) singura sa utilitate pare a fi crearea unei căi de acces pentru investitorii imobiliari din zonă. Astfel, acești investitori vor fi scutiți de costurile aferente obținerii unui drept de servitute pentru accesul la parcelele pe care le dețin, municipiul Cluj-Napoca urmând să plătească din bugetul public costurile aferente, iar aceasta pentru realizarea unui proiect strict de interes privat.

II.5. Este important de remarcat și faptul că la momentul edificării construcției imobil de locuit proprietatea subsemnatilor s-a solicitat dezmembrarea terenurilor și atribuirea destinației de drum a parcelei dinspre nord, ca o condiție prealabilă a obținerii autorizației de construire.

Mai precizăm și faptul că subsemnații urmează să inițiem în perioada imediat următoare și demersurile privind anularea documentației și a hotărârilor în baza cărora se încearcă autorizarea planului urbanistic zonal contestat.

### III. ÎN DREPT

Legea 350/2001, Legea 554/2004, Constituția României, orice alte reglementări legale incidente.

IV. Anexăm prezentei:

- împuternicire avocațială;
- planșă foto panou afișaj intenție elaborare PUZ str. Măceșului F.N.;
- act de proprietate;
- extrase CF.

Cu deosebită considerație,

MARINESCU VLAD și MARINESCU LUMINIȚA - AURELIA, prin

Avocat MARIUS MUREȘAN



**MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN DIRECTIA TEHNICA**

**DATA ANUNTULUI : 20.12.2020**

**INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA**

**STRADA MACESULUI F.NR. LOC. CLUJ-NAPOCA JUD. CLUJ**

**INVESTITOR: TUDORAN ALEXANDRU, TUDORAN VIORICA-ANA  
IENCI GHEORGHE, IENCI IOANA MARIOARA, NEGREA LUCI-ELA**

**VADAN VASILE, CAMPAN GHEORGHE SI CAMPAN FLORICA**

**PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATI SI SUGESTII  
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
IN PERIOADA 20.12.2020-20.01.2021**

**Primaria Municipiului Cluj Napoca**

Directia de Urbanism - Birou de servicii urbane - Camera 63

Responsabil informarea si consultarea publicului - Copoian Simona

Program:

Marți - 13.30 - 15.30

Miercuri - 13.30 - 15.30

Joi - 15.00 - 17.00

Adresa:

Str. Măcesului, nr. 1-3, Cluj Napoca, Cluj

Telefon:

0264 59 25 66

Site: [www.clujnapoca.ro](http://www.clujnapoca.ro)

TRANSMITEREA OBSERVATIILOR SE VA FACE IN CORPSUL A REGISTRARII SI PLASAREA  
COMENTARIILOR VOI FI IN VEDEREA STABILIRII CERCETILOR DE ELABORARE SI  
DEFINIREA A PROPUNERILOR PENTRU PLANUL URBANISTIC ZONAL

RAZBUNAREA LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI A JAST IN CAZUL IN CARE NU SE  
PUNEA DE IN CORDARE IN PERIOADA 20.12.2020-20.01.2021

ETAPILE PROIECTULUI PENTRU CONSULTAREA POPULATIEI SUNT URMATOARE:

1. ETAPA DE PREZENTARE ANUNTULUI SI INTENTIEI DE ELABORARE

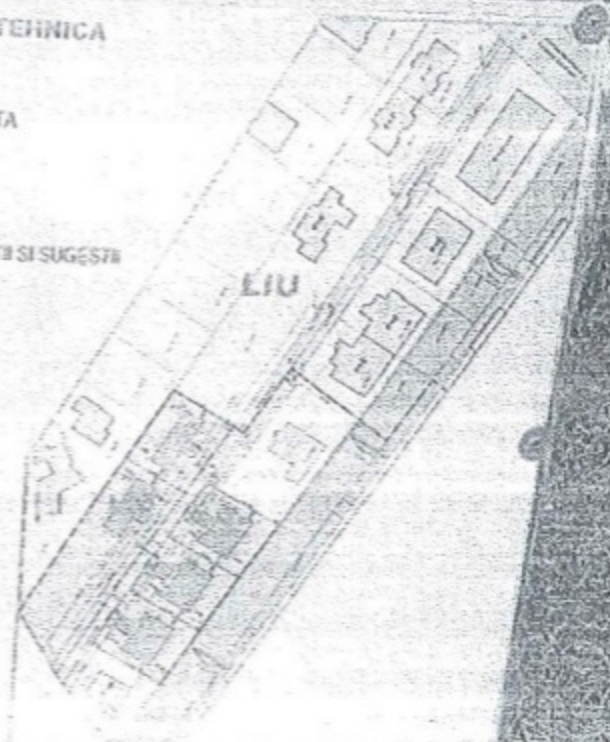
2. ETAPA DE DOCUMENTARE SI ELABORARE A VARIANTELOR DE PROIECTARE

3. ETAPA DE CONSULTARE PUBLICA SI TRANSMITEREA OBSERVATIILOR

4. ETAPA DE ELABORARE SI TRANSMITEREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

5. ETAPA DE ELABORARE SI TRANSMITEREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

6. ETAPA DE ELABORARE SI TRANSMITEREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL



## PUZ construire locuințe unifamiliale și semicolective str. Măcesului

Trimis: 1 februarie 2021 22:46

Până la: registratura

Categorii: ROXANA

În atenția Biroului Strategii Urbane,

Bună ziua,

Subsemnatul George Trif, identificat prin C \_\_\_\_\_ cu domiciliul stabil în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_, vă transmit următoarele **observații** referitoare la documentația pentru **PUZ construire locuințe unifamiliale și semicolective str. Măcesului f.n.**, aflat în consultare publică până pe 3 februarie:

Referitor la cele cuprinse în partea scrisă a documentației disponibilă la <https://files.primariaclujnapoca.ro/2021/01/20/parte-scrisa.pdf> :

A.

### „6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR”:

*„garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m”*

Aceste prevederi vor seta un precedent periculos în ignorarea limitelor de proprietate stabilite la 3 metri prin aceeași documentație. Pentru claritatea documentației și pentru predictibilitatea regulamentului, este necesară păstrarea retragerii tuturilor clădirilor, inclusiv garaje, cu o distanță de 3 metri, indiferent de înălțime.

B.

„10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR ” Regimul de înălțime propus nu este corelat. Astfel, deși avem propus un regim de „(S) +P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R”, avem și înălțimea maximă pentru clădirile în cascadă:

*„Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.”*

Această prevedere crează premisele constituirii unei clădiri mai înainte decât regimul propus și este nevoie limitarea înălțimii maxime.

Vă mulțumesc anticipat,

Cu stimă,  
George

Consultare publica PUZ nr 56419/433/22.01.2021

99548 / 15.02.2021

Trimis: 15 februarie 2021 12:50  
Până la: registratura  
Categorii: DIANA

Buna ziua,

Referitor la PUZ - Locuinte unifamiliale si semicolective str. Macesului f.n., nr cerere CTATU 631152/2020 va rugam sa luati in considerare interesul nostru, al proprietarilor nr topo 318594, limitrof zonei studiate in acest PUZ de a ne alatura acestui PUZ, pentru marirea zonei urbanizate.

Neputand lua contact cu proprietarii initiatori ai acestui PUZ si afland despre intentia lor de elaborarea a acestui PUZ numai prin intermediul scrisorii de consultare trimisa de dumneavoastra, va rugam sa anuntati dumneavoastra proprietarii, daca este posibil, despre intentia noastră de a ne alatura acestui PUZ.

Cu multumiri,

Mihai Florin Rosca

---

This email was scanned by Bitdefender

194/137/22.03.2021

**Raspuns notificare 56403/433/22.01.2021**

Trimis: 22 martie 2021 14:40  
Până la: registratura  
Categorii: Categoria galbenă  
Atașări: 2021\_03\_22 puz.pdf (535 KO)

Buna ziua,

Atasat gasit documentul scanat cu observatiile mele la Notificarea:  
Nr 56403/433/22.01.2021  
Conex cu 631152/2020/88

Va rog sa:

- autorizati regim de inaltime (S)+P+E(M) asa cum sunt toate imobilele din zona.
- acordati atentie sporita sistemelor pentru apele pluviale pentru ca in zona nu exista canalizare; decat prin sisteme de pompare.

De asemenea va rog sa trimiteti toate notificarile si pe e-mail.  
Mentionez ca am primit notificarea dupa data de 15.02.2021; data postei 250221

Multumesc,  
Bogdan Sintoma

This email was scanned by Bitdefender

194/137/22.03.2021

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul BOGDAN SINTOMA  
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ se \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin  
documentația P.U.Z. / P.U.D. \_\_\_\_\_ în calitate de beneficiar intermedie pentru  
locuințe unifamiliale și vile/betone, SIR MĂREȘULUI TER, propuneri  
amplasament: Tudora A., Tencu Gh., Năzăreț L., Vădeu V., Cișpuș Gh.

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

rog autoritatea sașină înaltă (S) + P + E (M) așa cum  
sunt toate imobilele din zonă.

Alături de sisteme pentru apă pluvială, în zonă nu există  
canalizație - decât prin sisteme de pompaj

Cu mulțumiri,

Data: 03/22/2021

Semnătura: \_\_\_\_\_

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
  - nume, prenume, adresă domiciliu, telefon de contact
  - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z. conținând un număr
  - datele de identificare a documentației

Anexa Nr. 1  
la Raportul informațional  
și consultativ publicului  
conținând un număr  
de 10 pagini  
Suy



Anexa nr. 2  
la Popobtul informării și  
consultării publicului  
118962/23.02.2021

Catre  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA URBANISM  
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBANE

Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 42812/433/20.01.2021  
CONEX CU 631152/23.12.2020 la privind lucrarea :

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE  
situat in localitatea Cluj-Napoca, strada MACESULUI prin prezenta va informez  
urmatoarele:

Referitor la observatiile inregistrate cu nr. 37117/433/19.01.2021 a familiei  
MARINESCU VLAD si MARINESCU LUMINITA AURELIA prin avocat MARIUS  
MURESAN proprietari al imobilului amplasat la adresa strada MACESULUI nr. 62B  
si in calitate de vecin pe latura ESTICA.

I11- drumul de acces existent a fost reglementat prin documentatii de urbanism  
anterioare cu latimea de 9m conform aviz nr. 2279 din 19.01.2006 si aprobat cu hcl  
nr.278/11/04/2006 profil preluat si continuat prin propunerea noastra si s-a obtinut  
aviz favorabil SIGURANTA CIRCULATIEI PRIMARIA CLUJ-NAPOCA.

- prin afisarea panoului pe terenul proprietatea noastra si anuntul in ziar din data de  
23.12.20 s-a facut informarea populatiei(vecinilor- interesati)

I12- imobilele propuse vor avea functiunea de locuinte familiale cu maxim doua unitati  
locative si se integreaza in reglementarile urbanistice pentru zona Liu.

I13- imobilele propuse vor avea functiunea de locuinte familiale cu maxim doua unitati  
locative si se integreaza in reglementarile urbanistice pentru zona Liu, terenurile sunt  
situat intr-o zona construibila din punct de vedere urbanistic si functiunea de locuire

este asemenea constructiilor din vecinatate fara incalcarea dreptului la viata si sanatate a vecinilor.

II4- inspre limita sudica conform PUG CLUJ-NAPOCA terenul nostru si vecinatatile sunt grevate de servitutea de utilitate publica profil tip III-F 15 m servitute preluata din PUG CLUJ-NAPOCA si marcata pe planul nostru de situatie.

II5- Pe drumul de acces conform cf . nr. 250564 si nr. topo: 13156/2/2 suntem si noi coproprietari iar in vederea construirii vom dezmembra din terenurile noastre suprafata de teren necesara realizarii drumului la profil de 9m.

Data  
2021

cu respect,

TUDORAN ADELA DRAC



176947/15.03.2021

Catre  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA URBANISM  
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBAINE

Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 74862/433/03.02.2021 conex cu 631152/23.12.2020 la privind lucrarea :

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE  
situat in localitatea Cluj-Napoca, strada MACESULUI prin prezenta va informez urmatoarele:

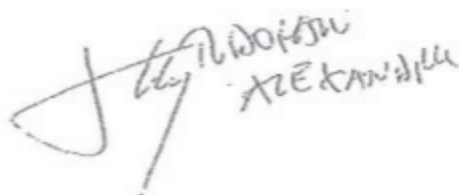
Referitor la observatiile inregistrate cu nr. 68929/433/02.02.2021 de catre domnul TRIF GEORGE proprietari al imobilului amplasat la adresa strada STEFAN MORA nr. 10 ap.15 .

1.- conform PUG LIU- art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR"-garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m; garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei."

2. neavand cladiri in cascada s-a inlaturat din partea scrisa respectiv regulament inaltimea constructiilor in cascada.

Data  
2021

cu respect,

  
ALEXANDRU

530012 / 23.09.2021

Catre  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA URBANISM  
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBANE

Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 99548/433/15.02.2021 privind lucrarea :

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE  
situat in localitatea Cluj-Napoca, strada MACESULUI prin prezenta va informez urmatoarele:

Referitor la observatiile inregistrate cu nr. 99548/433/15.02.2021 a familiei MIHAI FLOREA ROSCA proprietar nr. Topo:318594 limitrof zonei studiate.

Pentru terenul studiat in suprafata de 4786,97 mp situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca cu acces din continuarea strazii Macesului, s-a obtinut:

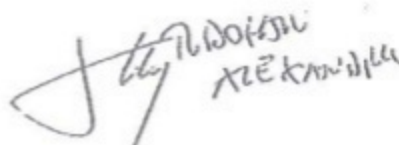
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 275/17.01.2019 prelungit din data de 24.12.2020 pentru elaborare PUZ conform legii
- AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL nr. 851/02.09.2019
- RIDICARE TOPOGRAFICA CADASTRATA pe suprafata studiata de 4786,97 mp cu PROCES VB DE RECEPTIE NR.5537/2019
- AVIZELE si STUDIILE solicitate prin certificatul de urbanism nr. 275/17.01.2019

La data solicitarii dumneavoastra de a va alatura acestui PUZ va comunicam ca documentatia PUZ era finalizata si depusa la PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA- BIROUL STRATEGII URBANE urmand sa se discute in comisia CTATU.

Dupa avizarea acestuia se pot initia studii urbanistice prin alte documentatii PUZ in vederea dezvoltarii zonei.

Data  
2021

cu respect,

  
AZE K...  
AZE K...

271039 / 03.03.2023

Catre  
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,  
DIRECTIA URBANISM  
COMPARTIMENTUL STRATEGII URBANE

Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 56403/433/21.01.2021 conex cu 631152/2020/88 la privind lucrarea :

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE  
situat in localitatea Cluj-Napoca, strada MACESULUI prin prezenta va informez urmatoarele:


Referitor la observatiile inregistrate de catre domnul BOGDAN SINTOMA vecin al zonei studiate.

1.- conform PUG Cluj-Napoca terenul este amplasat in UTR Uliu, si se propune a fi incadrat in UTR Liu cu un regim de inaltime (S)+P+1+Er(M) sau (D)+P+Er(M) hcoama=12m fata de CTA si hcornisa=8m fata de CTA prin PUZ si se incadreaza in reglementarile aferente UTR Liu PUG Cluj-Napoca

2. apele pluviale vor fi colectate in fiecare incinta intr-un recipient din plastic si se vor folosi in gospodaria casei.

Data  
2021

cu respect,

 Alexandru

Anexa nr. 2  
la Raportul informativ si  
consultativ publicului continut  
un numar de 5 pagini  
Sluj

ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 285060 din 20.02.2024

**NOTĂ INTERNĂ**

Către,  
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Măcesului s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 20 DECEMBRIE 2023 - 8 IANUARIE 2024

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 20 decembrie 2023, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa