



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

*Documentație pentru obținerea*

**AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ**

*pentru lucrarea*

---

**ELABORARE PUZ DE URBANIZARE-STR.VALTER MARACINEANU**

Loc. CLUJ NAPOCA, str. Valter Maracineanu.

---

Beneficiar: **RUS MIRCEA ION**

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**  
**CUI 36330743, J12/2738/2016**  
Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20  
tel. 0754 452 988

Simbol proiect: **194/2024**

Faza proiect: **PUZ**

Cluj-Napoca  
Februarie 2024

---



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

**BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.**

**A. PIESE SCRISE**

1. Fișa proiectului
2. Extrase de carte funciară
3. CI
4. Plan de amplasament
5. Memoriu de prezentare

**B. PIESE DESENATE**

- U.01 Plan de încadrare (sc.1 :3000, 1 :5000, 1 :20000)
- U.02 Plan de Situație existentă (sc. 1 :500)
- U.03 Reglementări urbanistice (sc. 1 :500)
- U.04 Obiectiv de utilitate publica (sc. 1 :500)
- U.05 Reglementari edilitare (sc. 1 :500)
- U.06 Plan de mobilare (sc. 1 :500)
- U.07 Ilustrare urbanistica



## **S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

#### **A. INTRODUCERE**

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

#### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

#### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

#### **D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

#### **E. ANEXE**



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

# MEMORIU DE PREZENTARE

## A. INTRODUCERE

### 1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:

**ELABORARE PUZ URBANIZARE STR.VALTER MARACINEANU**

1.2. Amplasamentul obiectivului și adresa:

**Loc Cluj Napoca, str.Valter Maracineanu**

1.3. Proiectant general al lucrărilor:

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

**CUI: 36330743, J12/2738/2016**

Str. Cuza Voda, nr. 20, Florești, jud Cluj

tel. 0754452988

1.4. Beneficiarul lucrărilor:

**RUS MIRCEA ION**

1.5. Data elaborării P.U.Z.

**Februarie 2024.**

### 2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

2.1 Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în reglementarea și parcelelor studiate.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1145 din data de 04.05.2022, în vederea **ELABORARE PUZ CONF.LEGII NR,350 MODIFICATA SI ACTUALIZATA**, conform Avizului de Oportunitate Favorabil nr. 140 din data de 18.07.2022.

2.2. Solicitări ale temei program

Tema de proiectare propune reglementarea zonei studiat format din **doua parcele**. Reglementarea zonei se propune a fi realizat in vederea construirii de locuinte unifamiliale. Accesul la teren se va realiza din strada Valter Maracineanu.

Zona studiata are o suprafata de 842 mp format din 2 parcele CF 273005 S=430m si CF 272740 S= 412, se va rezerva o fâșie de aproximativ 23 mp din terenul studiat pentru lărgirea strazii Valter Maracineanu aflat în partea de vest a terenului. În prezent, zona studiata este libera de construcții, are o formă regulată și acces din str. Valter Maracineanu.Actualmente zona studiata se încadrează, conform P.U.G. CLUJ NAPOCA, în **UTR Uliu zona locuite cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban** și poate fi identificat după cum urmează :



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

- **Nr. CF 273005 si Nr.CF 272740, suprafață totala 842 mp**, în proprietatea Asociatia Pasune Valea Seaca, drept de folosinta Rus Mircea Ioan si Rus Marius Claudiu.

### 2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată.

Anterior prezentei documentații, a fost elaborată documentația de Studiu de Oportunitate pentru care a fost obtinut AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL nr. 140 din 18.07.2022

In conformitate cu AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL s-au stabilit următorii indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **P.O.T. maxim propus 35%;**
- **C.U.T. maxim propus 0.9**

Prin documentația propusă se dorește corelarea prevederilor Avizului de Oportunitate cu reglementările Planului Urbanistic General Cluj Napoca

Astfel, în cazul zonei studiate, obiectivele prioritare sunt următoarele:

- respectarea teritoriului care urmează să fie reglementat prin P.U.Z;
- respectarea categoriilor funcționale ale dezvoltării
- respectarea indicatorilor urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime);
- respectarea dotărilor de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților;
- respectarea capacităților de transport admise.

### **3. Surse documentare**

#### 3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatului de Urbanism nr. 1145 din 04.05.2022;
- Avizului de Oportunitate nr. 140 din 17.07.2022;
- Documentație cadastrală;
- Extras de Carte Funciară nr. 2723005 ; 272740.
- P.U.G. Cluj Napoca;
- Google Maps/Earth.

#### 3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu Geotehnic;
- Avize și acorduri.

#### 3.3. Alte surse de informații utilizate:

- date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale Consiliului Județean cu privire la elementele de temă;
- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.;
- date statistice.

#### 3.4. Baza topografică



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

Documentația topografică cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de P.U.Z. De asemenea, în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare.

### 3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 August 2000.

### 3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare propune reglementarea zonei studiat format din **doua parcele**. Reglementarea zonei se propune a fi realizat in vederea construirii de locuinte unifamiliale. Accesul la teren se va realiza din strada Valter Maracineanu.

Zona studiata are o suprafața de 842 mp format din 2 parcele CF 273005 S=430m si CF 272740 S= 412, se va rezerva o fâșie de aproximativ 23 mp din terenul studiat pentru lărgirea strazii Valter Maracineanu aflat în partea de vest a terenului. În prezent, zona studiata este libera de construcții, are o formă regulată și acces din str. Valter Maracineanu. Actualmente zona studiata se încadrează, conform P.U.G. CLUJ NAPOCA, în **UTR Uliu zona locuite cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**, poate fi identificat după cum urmează :

**Nr. CF 273005 si Nr.CF 272740, suprafață totala 842 mp**, în proprietatea Asociatia Pasune Valea Seaca, drept de folosinta Rus Mircea Ioan si Rus Marius Claudiu.

## **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **1. Evoluția zonei**

#### 1.1. Date privind evoluția zonei

Terenul studiat conform Extrasului de Carte Funciară nr. 273005 si 272740 este in intravilanul municipiului Cluj Napoca. Prezenta documentație își propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată stabilind reguli de amplasare prin propunerea de a incadrare zona studiata in **UTR Liu locuite cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

### **2. Încadrarea în localitate**

#### 2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat care face obiectul prezentei documentații, în conformitate cu CF-ul anexat, este liber de construcții.

Vecinătățile amplasamentului:

Nord: proprietate privata, locuinta individuala

Sud : proprietate privata, locuinta individuala

Vest: Str. Valter Maracineanu

Est: drum pietruit

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune este echipata cu retele edilitare.



## **S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, funcțiunile propuse se vor integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zonă, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investiții.

### **3. Elemente ale cadrului natural**

3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, clima, condiții geotehnice, conform Studiului Geotehnic.

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

### **4. Circulația**

4.1. Aspecte critice privind desfașurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Accesul pe parcelă se realizează de pe latura - vestică, din strazii Valter Maracineanu

### **5. Ocuparea terenurilor**

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Anterior prezentei documentații, a fost elaborată documentația de Studiu de Oportunitate pentru care a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL nr. 140 din 18.07.2022

În conformitate cu AVIZUL DE OPORTUNITATE FAVORABIL s-au stabilit următorii indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **P.O.T. maxim propus 35%;**
- **C.U.T. maxim propus 0.9**

5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este dată de prezența funcțiunii de locuire.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent amplasamentul se prezintă sub forma unui teren liber de construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit având funcțiunea de locuire

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei este definit de funcțiuni de locuire. Zona se va dezvolta, în timp, preluând funcțiuni de locuire și de servicii de proximitate.

5.6. Asigurarea cu spații verzi



## **S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

Spațiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenurile studiate și majoritatea parcelelor învecinate care sunt libere de construcții, respectiv pentru parcelele învecinate curților aferente construcțiilor existente.

### 5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri majore.

### 5.8. Principalele disfuncționalități

În zona nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcționării propuse și conformării zonei.

## **6. Echipare edilitară**

6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiază de dotări de infrastructură. Pentru racordarea la utilități se vor prelungi rețelele existente.

## **7. Probleme de mediu**

### 7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Funcțiunile propuse de locuire (UTR Liu) nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare a mediului.

### 7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri antropice.

7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Principalul acces pe teren se face din strada Valter Maracineanu.

### 7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

### 7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

## **8. Opțiuni ale populației**

Se observă dezvoltarea în zonă a funcțiilor complementare și a serviciilor.

## **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**





## **S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal, adâncimea de îngheț fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fără strat protector de zăpadă.

În conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013.

Lucrările care se vor executa în scopul construirii de locuințe și asigurarea spațiilor verzi nu prezintă niciun risc al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate.

### **2. Prevederi ale P.U.G.**

În conformitate cu Regulamentul de Urbanism al P.U.G. Cluj Napoca, se propune ca amplasamentul studiat sa faca parte din UTR Liu Zona de locuințe cu regim redus de inaltime.

### **3. Valorificarea cadrului natural**

Se valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea, se va lua în considerare și punerea în valoare a terenului prin realizarea unei arhitecturi ce se încadrează în cadrul natural. În urma studierii zonei din imediata apropiere a parcelei studiate.

### **4. Modernizarea circulației**

Principalul acces pe teren se face de pe str. Valter Maracineanu. Așadar, accesele pietonale și auto de până acum se vor păstra.

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelelor, suprateran, prin amenajarea a minim un loc de parcare pentru locatari pe fiecare parcela constructibilă. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și /sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora.

### **5. Zonificare funcțională – reglementări, bilan teritorial, indici urbanistici**

Prin propunerea avansată se propune instituirea zonei ca **UTR Liu** - Zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economică a zonei.

Principalul acces pe teren se face de pe str. Valter Maracineanu. Așadar, accesele pietonale și auto de până acum se vor păstra.

Construcțiile noi propuse vor respecta caracterul zonei. Se va respecta retragerea de la aliniament de 5.00m stipulat în regulament.

Pentru restul laturilor parcelelor se vor respecta retragerile minime fata de limitele de proprietate și anume: retragere față de limitele laterale egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 3.00 m, retragere față de limita posterioară de minim 6.00m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.

Prin prezentul proiect se dorește construirea de locuinte unifamiliale.

În urma celor menționate mai sus, a rezultat următorul bilanț teritorial:



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

**S totală teren= 842.00mp**

**UTR Liu - Locuințe cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

Regim de înălțime maxim – S+P+1E+M, D+P+M, S+P+1E+R, D+P+R,

POT max=35%

CUT max=0.9 ADC/mp teren

### BILANT TERITORIAL

Situatia existenta

#### INDICI URBANISTICI

<b>S</b> Totala TEREN	<b>842,00</b> mp
<b>S</b> CONSTRUITA EXISTENTA	<b>0,00</b> mp
<b>S</b> CONSTR. DESFASURATA EXISTENTA	<b>0,00</b> mp
<b>POT</b> EXISTENT	<b>0,00</b> %
<b>CUT</b> EXISTENT	<b>0,00</b>

#### BILANT TERITORIAL

	<b>MP</b>	<b>%</b>
<b>S</b> TEREN	<b>842,00</b>	<b>100</b>
<b>S</b> CONSTRUITA (parter)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>S</b> CIRCULATII PIETONALE	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>S</b> SPATII VERZI AMENAJATE / PE SOL	<b>842,00</b>	<b>100,00</b>

Situatia propusa

#### INDICI URBANISTICI

nr.parcela	S parcela	S construita	S desfasurata	POT	CUT
	mp	mp	mp	%	
CF 272740	412	144.2	370.8	35.00	0.9
CF 273005	430	150.5	387.0	35.00	0.9
<b>S totala</b>	<b>842</b>	<b>294.7</b>	<b>774.8</b>	<b>35.00</b>	<b>0.9</b>

#### BILANT TERITORIAL

	<b>MP</b>	<b>%</b>
<b>S</b> TEREN	<b>842,00</b>	<b>100</b>
<b>S</b> CONSTRUITA (parter)	<b>294.7</b>	<b>35.00</b>
<b>S</b> CIRCULATII PIETONALE	<b>82,00</b>	<b>9,73</b>
<b>S</b> PARCARI AUTO	<b>25,00</b>	<b>2,96</b>
Steren rezervat pentru largire drum	<b>23,00</b>	<b>2,73</b>
<b>S</b> SPATII VERZI AMENAJATE / PE SOL	<b>417,30</b>	<b>49,58</b>

#### LEGENDA



## **S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### 6.1. Alimentare cu apă

Se va realiza prin extinderea rețelei de apă str Valter Maracineanu.

#### 6.2. Canalizare

Se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare str Valter Maracineanu.

#### 6.3. Alimentare cu energie

Se va realiza prin extinderea rețelei de electrice str Valter Maracineanu.

#### 6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin extinderea rețelei de gaz str Valter Maracineanu.

#### 6.5. Gospodărire comună

În conformitate cu contractul de salubritate.

### **7. Protecția mediului**

#### 7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Datorita faptului că funcțiunile propuse vor fi de locuire și spații verzi publice, activități nepoluante, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție în acest sens.

#### 7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu e cazul.

#### 7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Funcțiunile propuse vor folosii un bazin vidanjabil pana la extinderea sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale.

#### 7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajată. Deșeurile rezultate pe perioada funcționării unităților sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se vor amplasa în incintă tomberoane - punct gospodaresc.

#### 7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzator, atat ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale cat și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### 7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate.

### 7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesară instituirea unor zone protejate, în zonă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

### 7.8. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Terenul nu a fost folosit ca spațiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrări de refacere peisagistică și de reabilitare urbană.

### 7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

## **8. Obiective de utilitate publică**

- **Nr. CF 273005 si Nr.CF 272740, suprafață totala 842 mp**, în proprietatea Asociația Pasune Valea Seaca, drept de folosință Rus Mircea Ioan și Rus Marius Claudiu.

## **D. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Cluj Napoca.

Astfel, prin P.U.Z. se propune:

Instituirea zonei studiate ca UTR Liu. Acest demers va avea ca rezultat dezvoltarea economică a zonei.

Toate costurile generate de această lucrare vor fi suportate exclusiv de către beneficiarul lucrării.

## **E. ANEXE**

- Certificatului de Urbanism nr. 1145 din 04.05.2022;
- Avizului de Oportunitate nr. 140 din 17.07.2022;
- Documentație cadastrală;
- Extras de Carte Funciară nr. 2723005 ; 272740.
- P.U.G. Cluj Napoca;
- Google Maps/Earth.

Întocmit,

**arh.urb. George Blaga**

Șef de proiect,

**arh.urb. Alida VIȘAN**



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ELABORARE PUZ DE URBANIZARE-STR.VALTER MARACINEANU

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 140 din 17.07.2022

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

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

### **Liu–Locuințe cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

#### **SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

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

#### **B.REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu pag. 2/8 Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU

#### **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **A. Utilizări permise**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

##### **B. Utilizări permise cu condiții**

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

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

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

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

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

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

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

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.



## **S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### **A. Caracteristici ale parcelelor**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

(e) să aibă formă regulată Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

### **B. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

Clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m fata de limitele laterale. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m

clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

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

toate construcțiile de pe parcela în înțele urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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.



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### D. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

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 decât 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.

### E. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

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

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

### F. Staționarea autovehiculelor

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) minimum două locuri de parcare Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

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

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- (a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

### G. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.





## **S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

### **H. Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuirii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

### **I. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor**

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public

### **J. Spatii libere si spatii plantate**

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

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de față), 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



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

-birou de proiectare si urbanism-

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

CONTACT: [endorfina.concept@gmail.com](mailto:endorfina.concept@gmail.com) tel. +40 754 452 988

### k. Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

### A. Procentul de ocupare al terenului

Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. 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.

### B. Coeficientul de ocupare al terenului

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

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 înțeles urbanistic. 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).

Intocmit,  
**Arh. George Blaga**

Sef de proiect,  
**arh. urb. Alida Visan**