

1-23 p.

79/14.07.2021

### HOTĂRÂRE

**P.U.Z. Corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu,  
str. Vânătorului nr. 19A**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. Corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 403103/1/8.07.2021 conex cu nr. 124299/1/25.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 403174/433/8.07.2021 conex cu nr. 125081/25.02.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. Corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A, beneficiar: Tomoiag Mihai Eugen;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 1091 din 7.11.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 230 din 7.08.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Vâzând 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 P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A, beneficiar: Tomoiag Mihai Eugen pe un teren în suprafață de 260 mp, aflat în proprietate privată, cu nr. cad. 263928;

Documentația reglementează:

**UTR Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

- funcțiunea admisă: locuințe unifamiliale și anexele acestora (garaje, filatorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);
- regim de construire: deschis;
- retragerea față de aliniament: minim 3 m, cu respectarea obiceiului locului. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- retragerea față de limita laterală estică: minim 3 m;
- retragerea față de limita laterală vestică:
  - în cazul în care parcela alăturată de la vest are lungimea frontului la stradă mai mică de 12 m, construcția se va amplasa pe limita de proprietate;
  - în cazul în care parcela alăturată de la vest are lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 12 m, construcția se va retrage cu o distanță minimă de 3 m sau se poate amplasa pe limita de proprietate în baza unei convenții de construire pe limită încheiate între vecini;
- retragerea față de limita posterioară: minim 6 m;
- înălțimea maximă admisă: 3 niveluri supraterane respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; Retragerea ultimului nivel față de planul fațadei spre stradă va fi mai mare sau egală cu 1,8 m. H max. = 12 m, H max. cornișă = 8 m;
- indicii urbanistici: P.O.T. max.= 35%, C.U.T. max.= 0,9;
- circulațiile și accesele: din strada Vânătorului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, minim 1 loc de parcare pentru

clădiri cu A.U. mai mica de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare sau egală cu 100 mp;

- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Vânătorului.

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

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

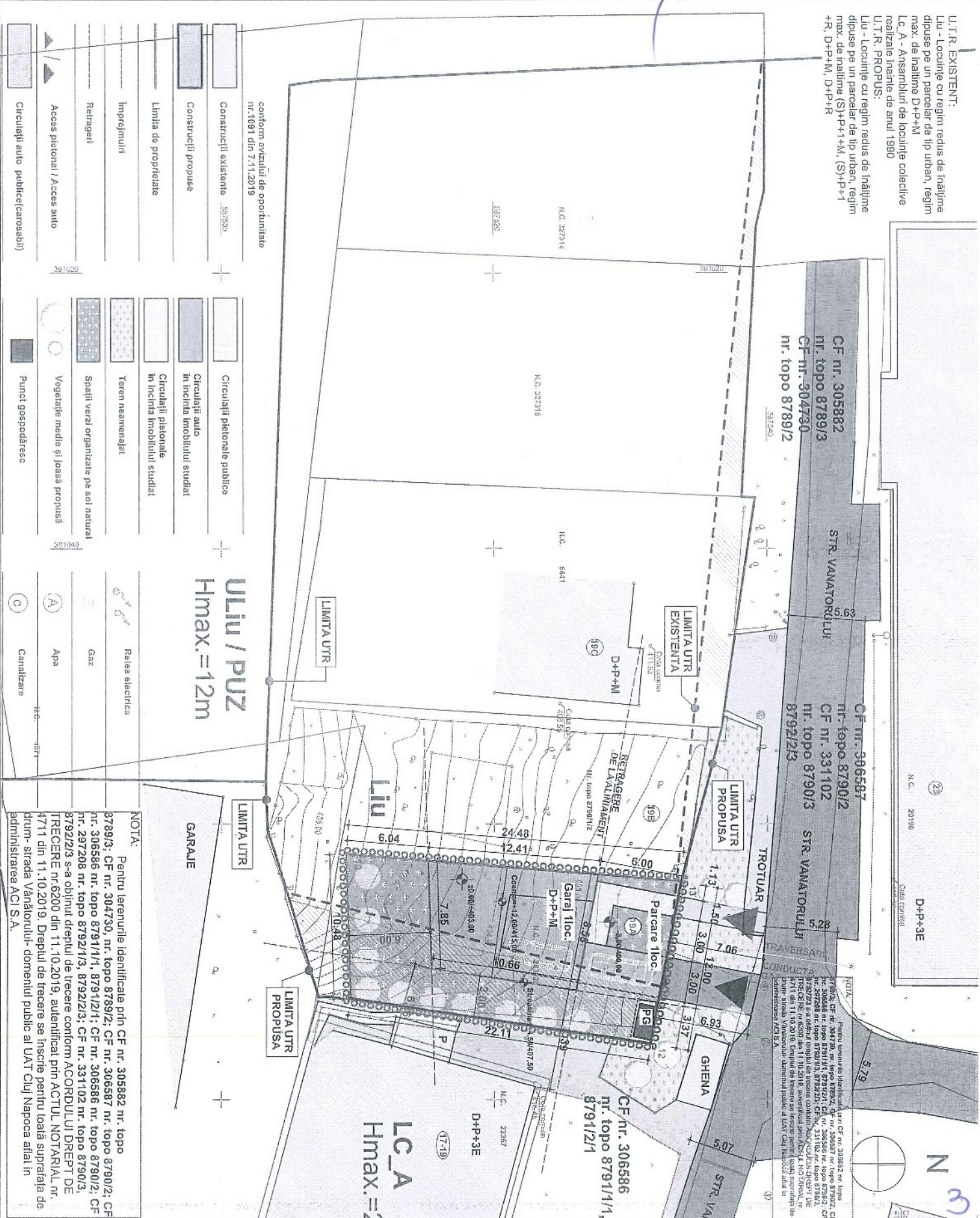
**Art. 3** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
**Ec. Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**

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

U.T.R. EXISTENT:  
 Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime  
 dispuse pe un parter de tip urban, regim  
 max. de înălțime D+P+M  
 Lc\_A - Ansambluri de locuințe colective  
 realizate înainte de anul 1990  
 U.T.R. PROPUSE:  
 Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime  
 dispuse pe un parter de tip urban, regim  
 max. de înălțime (S)+P+1+M, (S)+P+1  
 +R, D+P+M, D+P+R



conform avizului de oportunitate nr.1091 din 7.11.2019


ULIU / PUZ  
 Hmax.=12m

LC\_A  
 Hmax.=2

- Construcții existente
- Construcții propuse
- Limita de proprietate
- Impingmunt
- Retrageri
- Acces pietonal / Acces auto
- Acces auto public(carosabil)
- Circulații pietonale publice
- Circulații auto in incinta imobilului studiat
- Circulații pietonale in incinta imobilului studiat
- Teren neamenajat
- Spații verzi organizate pe sol natural
- Vegetație medie și joasă propusă
- Punct gospodăresc

- Rețea electrică
- Gaz
- Apa
- Canalizate

NOTA:  
 Pentru terenurile identificate prin CF nr. 305882 nr. topo 8789/3; CF nr. 304730, nr. topo 8789/2; CF nr. 306587 nr. topo 8790/2; CF nr. 306586 nr. topo 8791/1/1, 8791/2/1; CF nr. 306586 nr. topo 8790/2; CF nr. 297208 nr. topo 8792/1/3, 8792/2/3; CF nr. 331102 nr. topo 8790/3; 8792/2/3 s-a obținut dreptul de trecere conform ACORDULUI DREPT DE TRECERE nr.6200 din 11.10.2019, autenticat prin ACTUL NOTARIAL nr. 4711 din 11.10.2019. Dreptul de trecere se înscrie pentru toată suprațata de drum- strada Vanatorului- domeniul public al UAT Ciuș Napoca aflat în administrarea ACSI S.A.

PROIECTAT	arch. Vlad Negru	 SRI, Republica B197, Cluj-Napoca office@tr7.com.ro 0254-05552	BENEFICIAR:	TOMOIAG MIHAI EUGEN	FAZA:	PUZ
DESENAT	arch. Ion Andrecă arch. Bogdan Manole		DENUMIRE:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca	SIMBOL:	P674/2019
		PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE	SCARA:	DATA:	A05 1:250 2/26/2021

PUZ pentru rectificarea limită UTR între UTR Lc\_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

**Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

### SECȚIUNEA 1. 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 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional). Subzone: S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un P.U.Z. În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

b) Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză. Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

### B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 58 grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Arh. sef.  
Savel Pop

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc\_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și branșamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

### 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. 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 Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ


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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 59 b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ; c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții: a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții

  
Arh. prof. Daniel Pop

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc\_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții: a) să nu includă alimentație publică; b) să se obțină acordul vecinilor Instituției de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: a) să se elaboreze un P.U.D. 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.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 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.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 m; respectiv suprafața parcelei tăiată de limita de UTR stabilită prin PUG

Prin excepție, în cazul parcelelor în înșteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. 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 neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea 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.

### 5. 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.



Arh. ref Daniel Pop

6

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc\_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și branșamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

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

Data fiind situația particulară a rectificării limitei de UTR, retragerile față de limitele laterale de proprietate vor fi conforme cu cele din plașa A06 – Mobilare Urbanistică.

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

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

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE


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. De regulă, 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.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp; b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): 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, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un P.U.D. P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism. 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: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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 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.

  
Arh. Șef Daniel Pop

PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc\_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263923, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

#### 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiți etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

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

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 63 Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o 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 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

8  
Arh. șef Sawel Pop



PUZ pentru rectificare limită UTR între UTR Lc\_A și Liu, DTAC pentru parcela de pe str. Vânătorului nr. 19A, Cad. 263928, operațiuni notariale, racorduri și bransamente, str. Vanatorului, nr. 19A, Cluj-Napoca

maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor 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.)

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: P.O.T. 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.

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

Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: C.U.T. 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 P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 64 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 ≥ 1,40 m).



Vlad-Andrei  
Negru  
2021.01.07  
15:02:27  
+02'00'

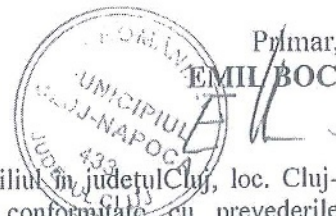


PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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



Ca urmare a cererii adresate de Tomoiag Mihai Eugen, cu domiciliul în județul Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 167761/2020, 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. 220 din 7.08.2020

pentru: **P.U.Z corectare limită de U.T.R, între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu**  
generat de imobilul cu nr. cad. 263928;

Inițiator: Tomoiag Mihai Eugen;

Proiectant : S.C. TRF CONSULT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: terenul reglementat în suprafața de 260mp, se află pe latura sudică a str. Vânătorului la nr. 19A.

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

Zona reglementată prin PUZ ( imobilul cu nr.cad.263928) se afla încadrată conform PUG parțial în UTR Liu, parțial în UTR Lc\_A.

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

-*funcțiune predominantă*: funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane , respectiv (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R;

-*indici urbanistici* : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;

-*retragere min. față de aliniament* : În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragere min. față de limitele laterale* : clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;

- *retragere min. față de limitele posterioare* : clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

**UTR Lc\_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990**

-*funcțiune predominantă*: Locuințe colective și dotări în clădiri existente. Ansamblurile vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană, care are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial.

-*indici urbanistici* : P.O.T maxim și C.U.T maxim vor fi cei reglementați prin RGU sau norme specifice pentru programul architectural respectiv, fără a depăși POT maxim = 60%, C.U.T maxim = 1,2 ( pentru parcele comune;

10



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

**UTR Liu\* - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

-*funcțiunea admisă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora (garaje, filogorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

-*regim de construire*: deschis;

-*retragerea față de aliniament*: minim 3m, cu respectarea obiceiului locului. Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragerea față de limita laterală estică*: minim 3m;

-*retragerea față de limita laterală vestică*:

În cazul în care parcela alăturată de la vest are lungimea frontului la stradă mai mică de 12m, construcția se va amplasa pe limita de proprietate;

În cazul în care parcela alăturată de la vest are lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 12m, construcția se va retrage cu o distanță minimă de 3m sau se poate amplasa pe limita de proprietate în baza unei convenții de construire pe limită încheiate între vecini;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6m;

- *înălțimea maximă admisă*: 3 niveluri supraterane respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; Retragerea ultimului nivel față de planul fațadei spre stradă va fi mai mare sau egală cu 1,8m. H<sub>max</sub>=12m, H<sub>max</sub> cornișă=8m;

-*indicii urbanistici*: P.O.T<sub>max</sub>= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

-*circulațiile și accesele*: din strada Vânătorului;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100mp;

-*echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Vânătorului.

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

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 fac 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. 2560 din 19.06.2019 .

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. ....din .....

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

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu,**  
**str. Vânătorului nr. 19A**

Prin cererea nr. 81277/2021 Tomoiag Mihai Eugen solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A.

Teritoriu reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 260 mp, se află pe latura sudică a str. Vânătorului la nr. 19A. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime. Teritoriul a fost încadrat conform P.U.G. 2014 parțial în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și U.T.R. Lc\_A - locuințe colective. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale, art. 31<sup>^</sup> lit. a. Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: *În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.*

Prin P.U.Z se propune încadrarea integrală a parcelei în U.T.R. Liu în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

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 clădirii 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).

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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A.

PRIMAR,  
EMIL BOC



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE  
DIRECȚIA JURIDICĂ

nr. 403174/433/8.07.2021

conex cu nr. 125081 din 25.02.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu,  
str. Vânătorului nr. 19A**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 403103/1/8.07.2021 conex cu nr. 124299/1/25.02.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 81277/2021 Tomoiag Mihai-Eugen solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A;

Documentația a fost întocmită de S.C. TRF CONSULT S.R.L. la comanda proprietarului: Tomoiag Mihai Eugen, pe o suprafață de teren de 260 mp aflată în proprietate privată.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 260 mp, se află pe latura sudică a str. Vânătorului la nr. 19A. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu regim redus de înălțime. Un tronson din str. Vânătorului se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca iar tronsonul de pe care se face accesul pe parcela cu nr. cad. 263928 este proprietatea Statului Român aflat în administrarea operativă a S.C. A.C.I. Cluj S.A. având reglementat un drept de trecere în favoarea beneficiarului P.U.Z. (drept de trecere instituit asupra imobilelor cu nr. top 8792/1/3 și nr. top 8792/2/3). Teritoriul a fost încadrat conform PUG 2014 parțial în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Lc\_A - locuințe colective.

Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Dispoziții Generale, art. 31<sup>^</sup> lit. a. Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință: *În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.* În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1091 din 7.11.2019.

Parcela a fost încadrată prin PUG parțial în U.T.R. Lc\_A și parțial în U.T.R. Liu. Prin P.U.Z se propune corectarea limitei de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, și trecerea integrală a parcelei, în suprafață de 260mp, în U.T.R. Liu\*.

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

-*funcțiunea admisă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora (garaje, filogorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

-*regimul de construire*: deschis;

-*retragerea față de aliniament*: minim 3 m, cu respectarea obiceiului locului. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

-*retragerea față de limita laterală estică* : minim 3 m;

-*retragerea față de limita laterală vestică*:

În cazul în care parcela alăturată de la vest are lungimea frontului la stradă mai mică de 12m, construcția se va amplasa pe limita de proprietate;

În cazul în care parcela alăturată de la vest are lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 12 m, construcția se va retrage cu o distanță minimă de 3 m sau se poate amplasa pe limita de proprietate în baza unei convenții de construire pe limită încheiate între vecini;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6m;

- înălțimea maximă admisă: 3 niveluri supraterane respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; Retragera ultimului nivel față de planul fațadei spre stradă va fi mai mare sau egală cu 1,8 m. Hmax = 12 m, Hmax cornișă = 8 m;
- indicii urbanistici: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- circulațiile și accesele: din strada Vânătorului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Vânătorului.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 230 din 7.08.2020 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Documentația PUZ 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, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate ( în baza datelor furnizate de inițiatorul PUZ), răspunzându-se observațiilor acestora, 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.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de trei 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. 2560 /19.06.2019, 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)

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.

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, 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 10.03.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A, a fost supus consultării publice din 10.03.2021 până în 25.03.2021. În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu, str. Vânătorului nr. 19A poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

red.lex. Arh. Adriana Borza  
consilier, Biroul Strategii urbane

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

08.07.2021

14

Ca urmare a cererii adresate de Tomoiag Mihai Eugen, cu domiciliul în județul Cluj, loc. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 375144/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 14.09.2019, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 1091 din 7.11.2019

pentru elaborarea

**P.U.Z pentru corectare limită de U.T.R. între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu**

generat de imobilul cu nr. Cad. 263928 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este imobilul cu nr. cad 263928 și accesul la acesta din strada Vânătorului. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti**

- *existent*: conf. P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este cuprins preponderent în U.T.R Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Lc\_A - ansamblu de locuințe colective realizate înainte de anul 1990;
- *propus*: întrucât imobilul este încadrat în două U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. ( în baza Art.31<sup>^</sup> din Dispoziții generale din R.L.U aferent P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018) și stabilirea încadrării funcționale U.T.R. Liu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

**3. Indicatorii urbanistici obligatorii:**

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

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

- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Vânătorului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcelă;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarului parcelei;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

**5. Capacitățile de transport admise:**

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2560 din 19.06.2019.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului  
- 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. 2415 din 31.05.2019 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 nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.*

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

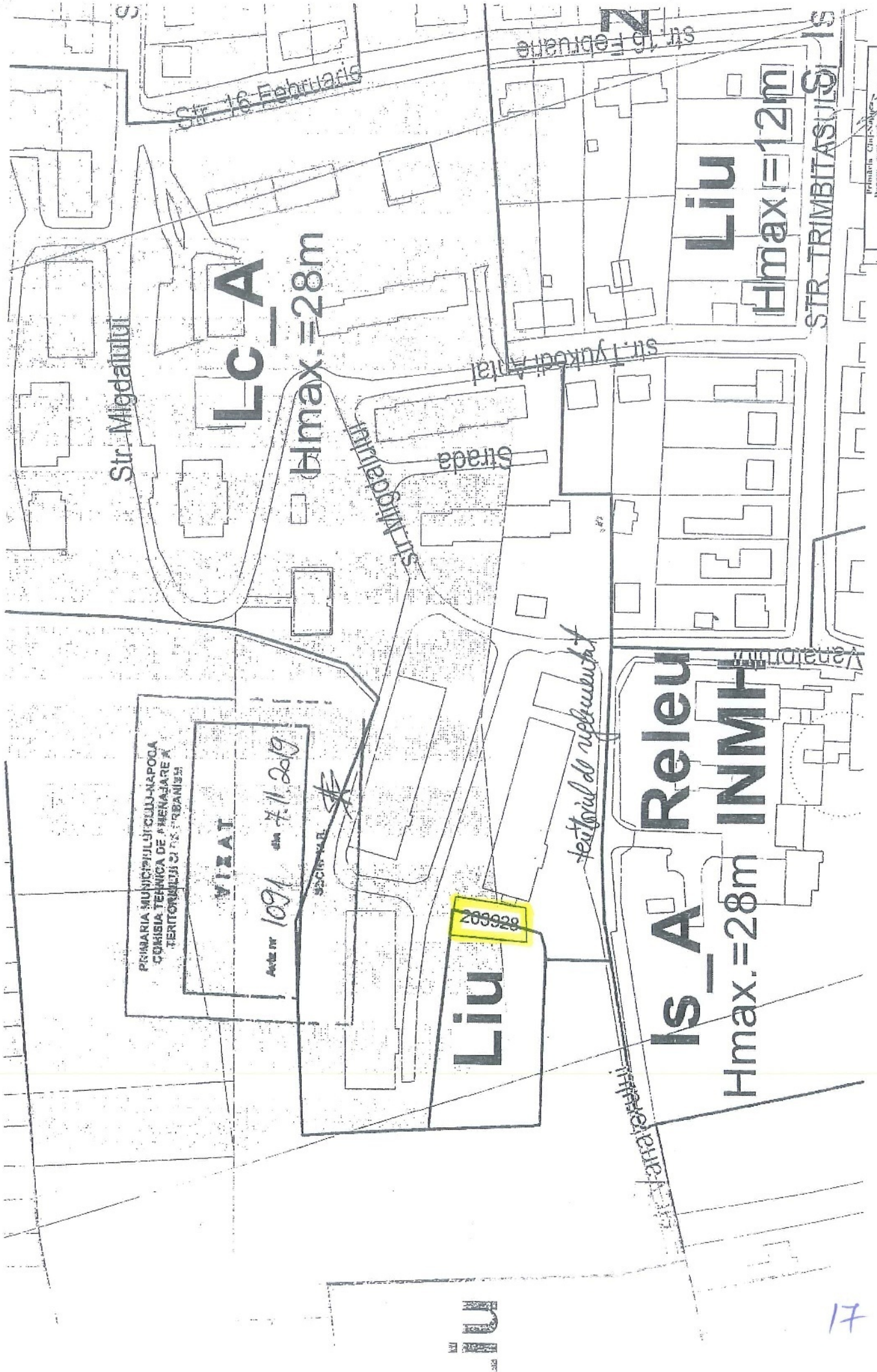
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza  
consilier Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3267410 din 07.11.19  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.11.19





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI NAPOCA  
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A  
 TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

VIZAT

Act nr 1091 din 7.11.2019

SECȚIONAL

**Liu**

200928

**LC\_A**

Hmax.=28m

**IS\_A**

Hmax.=28m

**INMH**

**Liu**

Hmax.=12m

STR. TRIMITASULUI

Str. Micaelului

Str. 16 Februarie

Str. 19 Iuliodorului

Strada

Teatrul de operă

Primăria Cluj-Napoca  
 Reprez. serv. urbanism  
 Pop. Dan Alexandru nr. 144

**LIU**

17

**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)
- **Inițiator** : TOMOIAG MIHAI EUGEN
- **Proiectant** : S.C. TRF CONSULT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 167761/18.03.2020

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. - corectare limită de U.T.R., între U.T.R. Lc\_A și U.T.R. Liu

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

- **Certificat de urbanism nr. 2560/19.06.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 1091/07.11.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 230/07.08.2020**

**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. 167761/18.03.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.07.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*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 26.06.2020

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 14.10.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 26.06.2020 - ora. 9.

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 a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 26.06.2020 - ora. 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Vânătorului nr. 17
- Societatea Națională de Radiocomunicații-Sucursala Cluj – str. Fagului nr. 2

Au fost amplasate pe teren panouri 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 26.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Vlad Negru.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 211444/27.04.2020, Asociația de Proprietari str. Vânătorului nr. 21, comunică următoarele obiecțiuni :

Prin prezenta Asociația de Proprietari din str. Vânătorului nr. 21 (CIF 17054404) se opune construcției care urmează a începe pe str. Vânătorului nr. 21 (beneficiar Tomoiag Mihai Eugen) deoarece strada Vânătorului nr. 21 este neasfaltată.

„Atimulac” Lucr. construcții 19B41/9.

strada Vânătorului nr. 23  
În urma ultimelor două construcții 1984/9,  
strada este degradată în ultimul rând (nu a  
fost reabilitată de 50 ani).

Nu mai vorbim de praful care se  
va ridica în urma unei construcții care este  
amplasată la nici 10 m de trei blouuri  
de locuit.

Este necesară grăbirea unei soluții  
pentru reabilitarea a 50 m de stradă  
și pentru limitarea poluării cu praful  
întregii Zone.  
Vă mulțumim anticipat.

Data: 24.04.2020



Președinte:  
Apetri Cristian

AS

Administrator:  
Bezdedeanu Janina

Prin adresa cu nr. 247711/25.05.2020, Asociația de Proprietari str. Vânătorului nr. 23 își exprimă acordul cu privire la viitoarea construcție:

Asociația de Proprietari din str. Vanatorului nr. 23, cu CIF 1408375  
reprezentată legal de Președinte D-na. Sechel Simona de la ap. 48, prin prezenta va solicităm  
atenția asupra următoarei probleme:

Legat de actul înregistrat cu nr. 211444/433 din data de 27.04.2020.

Astfel:

- Despre intenția, conținutul și depunerea respectivei Plangeri, Asociația noastră nu a fost instiintată nici verbal și nici în scris.

- Se mentioneaza ca s-a construit la adresele Vinatorului nr. 19B si 19C, informatie inexacta deoarece la adresa Vinatorului nr. 19B urmeaza sa se construiasca o casa familiala, beneficiar fiind Dl. Tomoiag Mihai, iar la Vanatorului nr. 19C, de peste 10 ani locuieste familia Leonte Dinu.
- Chiar in fata blocului nostru (Vanatorului nr. 23), Dl Tomoiag Mihai termina acum de construit alte doua imobile. Desi este santier, noi sintem multumiti de felul in care s-a construit, adica in curatenie, ordine si o permanenta comunicare cu locatarii pentru a deranja cat mai putin.
- Pentru viitoarea casa de la nr 19B, casa in care intentioneaza sa locuiasca Dl. Tomoiag Mihai, casa care este tot in dreptul blocului nostru, Asociatia deja si-a dat acordul pentru racordarea casei la utilitatile necesare: curent, canalizare, apa potabila, salubritate etc.
- Asociatia noastra nu este deranjata cu nimic prin existenta santierului care se va organiza pentru ridicarea imobilului de la nr. 19B.

Concuționăm prin faptul ca noi nu impartasim punctul de vedere al respectivei Plangeri. Sustinem construirea imobilului de la nr.19B, deoarece Dl. Tomoiag Mihai, a dovedit seriozitate si corectitudine la construirea celorlalte 2 imobile.

Data,

25.05.2020.



Presedinte,

Serhel Simona

**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;

Ca răspuns la sesizarea Asociației de Proprietari str. Vânătorului nr. 21, cu nr. 211444/27.04.2020, proiectantul lucrării – S.C. TRF CONSULT S.R.L. - arh. Vlad Negru precizează următoarele :

Prin planul urbanistic de zonă supus consultării publice nu se propun reglementări noi față de reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, scopul acestuia fiind doar rectificarea limitei dintre două unități teritoriale de referință, respectiv între UTR Lc\_A ȘI UTR Liu.

Afirmațiile că strada nu este asfaltată și nu este reabilitată sunt neadevărate, strada fiind asfaltată, marcată cu locuri de parcare și iluminat public.


Legat de deteriorările produse de alte investiții, acestea par mai degrabă a fi niște reparații locale în urma intervențiilor la rețelele edilitare. Ne îndoim că în cazul în care investițiile menționate ar fi produs degradări ale Domeniului Public, în administrarea Primăriei Cluj Napoca, aceste investiții ar fi fost recepționate fără realizarea remedierilor.

Legat de praf și de disconfort, acesta va fi minim, dat fiind că în urma aprobării PUZ-ului se dorește edificare unei locuințe unifamiliale, fără subsol. Acest lucru este întărit prin avizele DSP 636/2973\_25.11.2019 și Avizul APRM 21/19.02.2020.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Asociația de Proprietari str. Vânătorului nr. 21, reprezentată prin Președinte Apetri Cristian.25.05.2020

Data  
16.06.2020

Cu stimă,  
**TRF CONSULT S.R.L.**  
adm. Vlad Negru

 Vlad-Andrei  
Negru  
2020.06.16  
12:52:53  
+03'00'

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 notificarea cu nr. 223297/433/07.05.2020, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 284213/16.06.2020 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 294016/433/22.06.2020

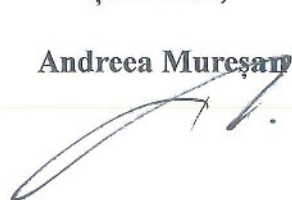
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

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

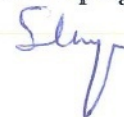
**Arhitect Șef,**

  
**Daniel Pop**

**Șef Birou,**

  
**Andreea Mureșan**

**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

  
**Simona Cipcigan**

ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 273940/101/28.04.2021

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal corectare limită de UTR, între UTR Lc\_A și UTR Liu, str. Vânătorului nr. 19A** s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 10 - 25 martie 2021

În perioada alocată consultării publice, Biroul Mass-media nu a primit nicio sesizare referitoare la proiectul propus.

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 10 martie 2021, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa

Intocmit  
Călin Cioban