



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L. cu domiciliul în Cluj-Napoca, Calea Mănăstur nr. 70, înregistrată sub nr. 871015/433/2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 271 ... din 21.12.2022

pentru P.U.Z. – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40

generat de imobilul cu nr. cad. 335436;

Inițiator: S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L.;

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sorin Scripcariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: parcela în suprafață de 4577 mp, este delimitată de strada Vânătorului în partea estică și limite cadastrale în partea vestică, sudică și nordică.

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

U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban:

– *funcțiune predominantă*: 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);

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: 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;

– *indici urbanistici*: Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35% C.U.T. 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 de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. 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.

– *retragere min. față de limitele laterale*: a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. b) clădirile se vor retrage în



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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 decât 6 m. b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles 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.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului (patru parcele destinate construirii și o parcelă cu destinație de „drum”) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Liu_* – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, accesibile din strada Vânătorului

– *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative pe parcelă, unități locative suprapuse sau alipite) și anexele acestora: garaje, spații tehnice, filigorii, platforme carosabile/pietonale, piscine, spații de agrement/sport;

– *regim de construire:* deschis sau cuplat;

– *retragerea față de aliniament:*

– *parcelele (1) și (2)* – minim 6 m. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *parcelele (3) și (4)* – parcelele nu au front la strada Vânătorului. Construcțiile pot fi amplasate adiacent aleii de utilitate privată (parcela 5), ce se desprinde din strada Vânătorului;

– *retragerea față de limitele laterale:*

– *parcela 1* – amplasare pe limita de proprietate estică și amplasare pe limita de proprietate vestică sau cu o retragere de minim 3 m față de aceasta;

– *parcela 2* – minim 3 m față de limita laterală estică și amplasarea pe limita de proprietate vestică;

– *parcela 3* – minim 3 m față de limita laterală estică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate vestică sau la mai puțin de 3 m față de aceasta;

– *parcela 4* – minim 3 m față de limita laterală vestică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate estică sau la mai puțin de 3 m față de aceasta;

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– *retragerea față de limita posterioară:* clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

– *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. 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. H maxim cornișă = 8 m, H maxim = 12 m;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

– *circulații, accese:*



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Aprobat,
Primar
Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de S.C. VIDARA GROUP S.A., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Aleea Slanic nr. 3A, înregistrată sub nr. 371467/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 17.09.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 303 din 22.10.2020

pentru elaborarea

**P.U.Z. de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,
str. Vânătorului 39B, str. Rahovei nr. 38-40**

generat de imobilul: nr. cad. 335436, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este parcela cu nr. cad. 335436, în suprafață de 4577mp. Zona de studiu cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. PUG 2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Liu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă rezidențială:
P.O.T max. =35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp (pentru public).

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

- accesul auto la zona rezidențială se realizează din str. Vânătorului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități.

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 Certificatului de Urbanism nr. 733 din 25.02.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, ridicare topografică).



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiiurbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 733 din 25.02.2020 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,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 472.1285 din 27.10.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.10.2020

Strada

Liu

IS_A Releu
#max.=28m
INMH

*Pavala de
apartamente*

ED
Hmax.
=25m

ZCP Liu
219376
Hmax.=12m

S_UVA

Liu

Liu

Liu

Hmax.=12m

ULIM / PUZ
Hmax.=12m

Z Hmax.=12m

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
COMUNICATELE NIMICĂ DE ATRIBUȚIE
CENTRULUI DE URBANISM

Onex Interactiva de Bucuresti
VIZAT

Ale IV 303

218537

alt

22.10.2008

15.9.2008

SECRETAR

218537

alt

22.10.2008

15.9.2008

319918

3321329

316318

31735

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

319918

3321329

316318

31735

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

221229

901889

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

0514437

STR. RANOVEI

STR. C.A. ROSELI

152137

152137

152137

152137

152137

152137

152137

152137

152137

152137

152137

152137

STR. RAHOVEI

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. VAMATORILOR

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI

STR. BRADULUI