

38/4.04 2023

HOTĂRÂRE

1-5/099.  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 427844/1/28.03.2023, conex cu nr. 79741/1/7.02.2023, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 428013/433/28.03.2023, conex cu nr. 79928/433/7.02.2023, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, beneficiară: S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de aproximativ 4577 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 303 din 22.10.2020 și Avizul Arhitectului șef nr. 271 din 21.12.2022 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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, beneficiară: S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., pentru un teren în suprafață de 4577 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcela cu nr. cad. 335436.

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:
    - parcelele (1) și (2) – din strada Vânătorului regularizată la profil de 9 m;
    - parcelele (3) și (4) – acces mecanizat, din aleea de utilitate privată (parcele 5) ce se desprinde din strada Vânătorului;
  - staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
  - echipare tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vânătorului la ampriză de 9 m, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele (1) și (2), iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură.*

*Aleea de utilitate privată (parcele 5) va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (3) și (4), iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt).*

*Parcela cu nr. cad. 337517 va avea asigurat accesul auto și pietonal din strada Vânătorului, prin aleea de utilitate privată (parcele 5).*

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „A.03 – Plan reglementări urbanistice – zonificare” se constituie în Anexa 2 și planșa „A.09 – Plan parcelar” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



# ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament reprezintă un instrument ajutător preliminar în vederea elaborării documentațiilor necesare construirii în viitor în zona studiată.

Regulamentul stipulează zonificarea funcțională, condițiile de ocupare a terenurilor, alinieri, accese, regim de înălțime, indicatori de ocupare a terenurilor. De asemenea precizează prioritățile la nivelul organizării arhitectural-urbanistice și a rezolvării circulației.

Zona studiată în urma procesului de urbanizare se va încadra în **U.T.R. Liu** \*  
- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, accesibile din strada Vanatorului

Suprafața totală: 4 577 mp.

Prin P.U.Z.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 335436 în scopul construirii unui ansamblu de imobile semicolective cu maxim 2 unități locative (4 parcele destinate construirii și o parcelă cu destinația de „drum”). Propunerea este în corelare cu prevederile P.U.G. Cluj-Napoca, terenul respectiv vecinătățile fiind încadrate conform P.U.G. în UTR Liu.

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, respectiv în nordul municipiului, în partea de nord-vest a cartierului Gruia. Accesul la parcela studiată se face din strada Vanatorului.



Intocmit,  
Arh. Sorin Scripcariu

Arh. Mădălina Cîmpean

**SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuinte individuale (unifamiliale) în regim de construire cuplat sau deschis.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite) în regim de construire cuplat sau deschis.

Anexe ale locuintelor respectiv garaje, spatii tehnice, filigorii, imprejmuire, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine, spatii de agrement, sport, hobby-uri, etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv teritoriul reglementat prin PUZ, sa fie amplasate de regula în subteran sau astfel încat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

Alee semicarosabila de utilitate privata, inchisa circulatiei publice.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

**Servicii cu acces public** (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) 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 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

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

## SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la strada Vanatorului sau să aibă acces din aleea semicarosabila (parceta 5)

b) lungimea frontului să fie mai mare sau egală cu 8 m ;

c) adâncimea să fie mai mare decât lățimea;

d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m<sup>2</sup>;

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

Retragerea față de aliniament va fi de minim 6 m pentru parcelele 1 și 2, iar parcelele 3 și 4 care nu au front la strada Vanatorului pot fi amplasate adiacent aleii de utilitate privată (parceta 5), ce se desprinde din strada Vanatorului.

Garajele aferente parcelelor 1 și 2 se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

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

Parcela 1—clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate estică și amplasare pe limita de proprietate vestică sau la mai puțin de 3 m față de aceasta.

Parcela 2- clădirile se vor retrage minim 3 m față de limita laterală estică și amplasare pe limita de proprietate vestică.

Parcela 3-clădirile se vor retrage minim 3 m față de limita laterală estică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate vestică sau la mai puțin de 3 m de aceasta.

Parcela 4-clădirile se vor retrage minim 3 m față de limita laterală vestică. Se admite amplasarea pe limita de proprietate estică sau la mai puțin de 3 m de aceasta.

Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6m.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului sa nu depaseasca 2,80m.

Anexele gospodaresti ( filigorii, foisoare, depozite unelte, cusca de caine, piscine, etc) se pot amplasa in interiorul limitei construibile a fiecarei parcele.

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

Accesul la parcelele 1 si 2 se face direct din strada Vanatorului. 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.

Autorizarea executării construcțiilor pe parcela 3 si 4 este permisă numai dacă există acces direct la aleea semicarosabila de utilitate privata (parcela 5), inchisa circulatiei publice. Prin excepție se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Accesul in garaj pentru parcelele 3 si 4 se va face mecanizat, prin intermediul unui lift auto amplasat pe parcela 5.

S-a instituit teren aferent aleii semicarosabile de utilitate privata, inchisa circulatiei publice, care va asigura accesul la parcelele 3 si 4, cu posibilitatea accesului auto si pietonal pentru parcela adiacenta laturii vestice, identificata prin CF nr. 337517. Terenul aferent acestei alei de acces va avea o latime minima de 6m si se interzic constructii altele decat cele aferente accesului in garaj sau aferente punctului gospodaresc. Pe lungimea laturii adiacente parcelei vecine de la Strada Vanatorului nr: 43 se va prevedea o perdea de vegetatie cu rol de izolare fonica.

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 parcelelor.

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.

Calculul nr. Locurilor de parcare se va face conform Anexei nr. 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG Municipiul Cluj-Napoca.





Accesul in garaj pentru parcelele 3 si 4 se va face mecanizat din parcela de utilitate publica ( parcela 5 ).

## 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.

## 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 pastișe 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 acoperișuri 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, împrejmuiri 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, strada Vanatorului respectiv strada Rahovei beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firdolele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Colectarea deșeurilor se poate face fie prin o platformă/ spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) sau prin punctul gospodăresc accesibil din aleea de acces.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul parcelelor 1 și 2 va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sau prin împrejurire.

Împrejurirea parcelelor este obligatorie față de limitele laterale ale parcelei inițiale.

Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

## SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

**POT maxim = 35%**

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

**CUT maxim = 0,9**

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

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMĂR DE 6 PAGINI

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP





# ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

## LEGENDA:

- liniile cadastrale
- parcizura propusă
- teren propus spre dezmembrare și înscriere în CF cu titlul de "Urban", S<sub>max</sub>=34 m<sup>2</sup>
- teren încadrat în UTR Liu\*
- suprafața drum
- limita zona constructibilă

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN IN UTR LIU	4 577	100%	0	0%
TEREN IN UTR LIU*	0	0%	4 543	24,91%
TEREN rezervat pentru regularizarea profilului strazii Vânătoriiului	0	0%	34	0,74%
<b>TOTAL</b>	<b>4 577</b>	<b>100%</b>	<b>4 577</b>	<b>100%</b>
POT maxim admis pentru UTR LIU*		0,00%		35,00%
CUT maxim admis pentru UTR LIU*	0,00		0,90	

POI	X (EAST)	Y (NORTH)
1	607942,218	390164,305
2	607946,030	390169,420
3	607956,180	390178,150
4	607608,680	390171,320
5	607617,272	390184,924
6	607616,601	390185,544
7	607611,700	390187,488
8	607605,200	390189,598
9	607597,150	390194,824
10	607592,593	390197,190
11	607582,776	390199,238
12	607578,076	390198,820
13	607572,520	390198,820
14	607564,488	390198,820
15	607560,883	390198,820
16	607551,107	390198,820
17	607539,411	390197,072
18	607520,025	390187,145
19	607511,883	390178,100

21	607286,280	390184,514
22	607282,514	390187,537
23	607281,341	390191,490
24	607277,749	390192,498
25	607274,028	390194,431
26	607263,210	390194,145
27	607263,070	390193,860
28	607260,075	390191,668
29	607256,284	390191,668
30	607252,122	390191,359
31	60719,642	390191,349
32	607184,641	390191,238
33	607186,921	390190,593
34	607171,121	390190,137
35	607267,550	390189,313
36	607268,292	390189,078
37	607267,828	390188,728
38	607267,550	390188,500
39	607267,272	390188,272
40	607267,000	390188,000
41	607266,728	390187,728
42	607266,456	390187,456
43	607266,184	390187,184
44	607265,912	390186,912
45	607265,640	390186,640
46	607265,368	390186,368
47	607265,096	390186,096
48	607264,824	390185,824
49	607264,552	390185,552
50	607264,280	390185,280
51	607264,008	390185,008
52	607263,736	390184,736
53	607263,464	390184,464
54	607263,192	390184,192
55	607262,920	390183,920
56	607262,648	390183,648
57	607262,376	390183,376
58	607262,104	390183,104
59	607261,832	390182,832
60	607261,560	390182,560
61	607261,288	390182,288
62	607261,016	390182,016
63	607260,744	390181,744
64	607260,472	390181,472
65	607260,200	390181,200
66	607259,928	390180,928
67	607259,656	390180,656
68	607259,384	390180,384
69	607259,112	390180,112
70	607258,840	390179,840
71	607258,568	390179,568
72	607258,296	390179,296
73	607258,024	390179,024
74	607257,752	390178,752
75	607257,480	390178,480
76	607257,208	390178,208
77	607256,936	390177,936
78	607256,664	390177,664
79	607256,392	390177,392
80	607256,120	390177,120
81	607255,848	390176,848
82	607255,576	390176,576
83	607255,304	390176,304
84	607255,032	390176,032
85	607254,760	390175,760
86	607254,488	390175,488
87	607254,216	390175,216
88	607253,944	390174,944
89	607253,672	390174,672
90	607253,400	390174,400
91	607253,128	390174,128
92	607252,856	390173,856
93	607252,584	390173,584
94	607252,312	390173,312
95	607252,040	390173,040
96	607251,768	390172,768
97	607251,496	390172,496
98	607251,224	390172,224
99	607250,952	390171,952
100	607250,680	390171,680

**EUPO**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

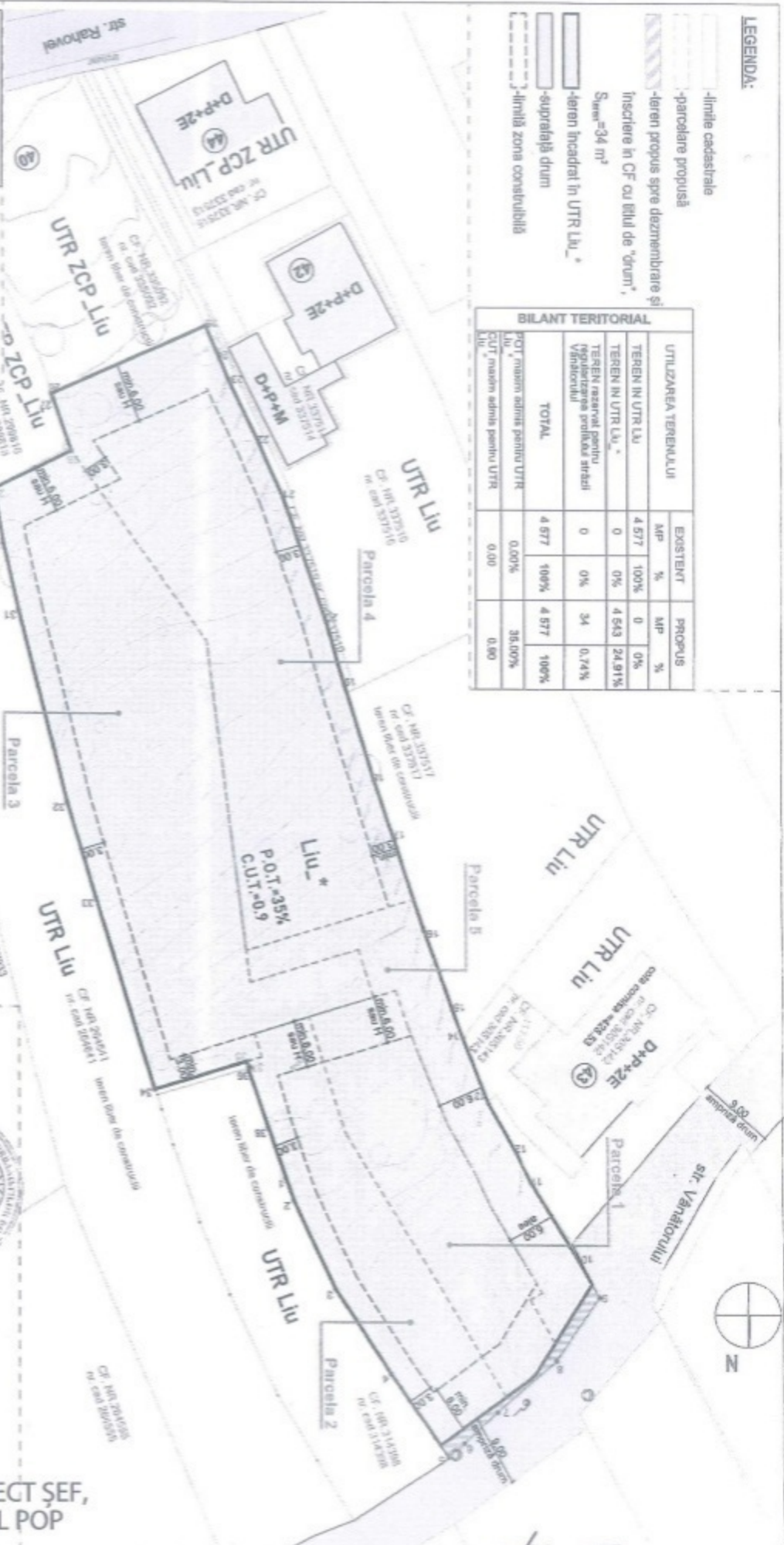
**EUROPEAN UNION PROJECT**

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT

EUROPEAN UNION PROJECT



**ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP**

*[Handwritten signature]*



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN  
CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI  
ACTUALIZATĂ**

Amplasament: str. Vânătoriiului nr. 39B, str. Rahovei nr. 3A-4D  
Beneficiar: VIDAVA GROUP BUILDINGS SRL

**PLAN REGLEMENTAR URBANISTIC-ZONIFICARE**

FAZA PIZ 44/2020  
A.03

# ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

Pct.	Coord.	Ext.
1	587202,225	30084,545
2	587205,020	30088,420
3	587205,180	30076,150
4	587209,860	30067,120
5	587217,272	30064,024
6	587215,201	30061,544
7	587211,770	30067,598
8	587205,200	30060,508
9	587207,150	30064,804
10	587202,590	30067,180
11	587202,770	30063,230
12	587208,970	30063,001
13	587212,020	30068,630
14	587204,450	30062,540
15	587200,990	30060,577
16	587201,197	30060,300
17	587208,410	30070,874
18	587211,940	30073,145
19	587203,010	30070,800
20	587211,680	30074,180
21	587206,580	30084,514
22	587208,514	30087,637
23	587201,347	30089,480
24	587217,410	30092,990
25	587214,620	30094,437
26	587203,210	30091,540
27	587203,270	30091,840
28	587209,470	30091,840
29	587209,240	30091,840
30	587202,120	30090,380
31	587193,640	30091,540
32	587154,440	30091,230
33	587206,420	30090,690
34	587271,120	30091,127
35	587267,400	30089,513
36	587264,300	30088,070
37	587260,310	30089,260
38	587278,820	30091,540
39	587278,820	30091,540
40	587277,790	30091,540

**Mihal Konradi**  
 Director General  
 Serviciul Național de Cadastru și Terenuri  
 Str. Ștefan cel Mare, nr. 113  
 Sectorul 5, București

**EURO**  
 Serviciu Național de Cadastru și Terenuri  
 Str. Ștefan cel Mare, nr. 113  
 Sectorul 5, București

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Serviciu Național de Cadastru și Terenuri  
 Serviciul Național de Cadastru și Terenuri  
 Str. Ștefan cel Mare, nr. 113  
 Sectorul 5, București  
 Data: 14.06.2020

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Serviciu Național de Cadastru și Terenuri  
 Serviciul Național de Cadastru și Terenuri  
 Str. Ștefan cel Mare, nr. 113  
 Sectorul 5, București  
 Data: 14.06.2020



Denumire parcelă	S. teren mtr.	S. zonei mtr.	P.O.T %	S. dest. mtr.	C.U.T
PARCELA 1 (UTR. Lu. 7)	572	190	27,97%	480	0,84
PARCELA 2 (UTR. Lu. 7)	568	160	28,20%	480	0,85
PARCELA 3 (UTR. Lu. 7)	1620	290	17,90%	900	0,56
PARCELA 4 (UTR. Lu. 7)	1458	290	17,90%	1020	0,71
TOTAL, parcele locale	4118	840	20,41%	2880	0,72
Alte accese-parcele 5 (UTR. Lu. 7)	428	80	18,70%	180	0,42
TEREN REZERVAT REGLARE PROIECT STRADAL	34	-	-	-	-
TOTAL PARCELA INITIALA indici mtr. adina pentru UTR	4877	920	28,10%	3160	0,69
			35,00%		0,30

<b>ARH. SORIN SCRIPCARIU</b>	 Sursa: 1:500 OS 2020
Str. Căminărilor, nr. 100A 41820 CLUJ-NAPOCA, TEL./FAX: 034-692.261 CUI: 3028221, OIG: 41214100012	Sursa: 1:500 OS 2020
<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONOTIILE LEGII NR. 350/2001 MODIFICATĂ ȘI ACTUALIZATĂ</b>	<b>Plan parcelar</b>
Amplasament: str. Vânătorului nr. 38B, str. Rădăuței nr. 3B-4D Beneficiar: VIDAFA GROUP BUILDINGS SRL	FAZA PUZ 4182026



**ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP**



**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40**

Prin cererea nr. 503176/433/2022, S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., pentru un teren în suprafață de 4577 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 335436.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 4577 mp, este delimitat de strada Vânătorului în partea estică și limite cadastrale în partea vestică, sudică și nordică. Vor fi realizate cinci parcele, din care patru parcele destinate construirii și o parcelă cu destinație de „drum”.

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

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

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

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40.

**PRIMAR**

**Emil Boc**



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 427844/1/28.03.2023, conex cu nr. 79741/1/7.02.2023, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 503176/433/2022, S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40.

Documentația a fost întocmită de S.C. SCRIPCARIU BIROU S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., pentru un teren în suprafață de 4577 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 335436.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 4577 mp, este delimitat de strada Vânătorului în partea estică și limite cadastrale în partea vestică, sudică și nordică. Accesul la amplasament se realizează din strada Vânătorului (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1790*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, teritoriu pentru care se modifică parțial și se completează Regulamentul local de urbanism – conform H.C.L. 579/2018. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 303 din 22.10.2020 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

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 (parcele 5), ce se desprinde din strada Vânătorului;

– *retragerea față de limitele laterale*:

– *parcele 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;

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

– *parcele 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;

– *parcele 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*:
  - *parcelele (1) și (2)* – din strada Vânătorului regularizată la profil de 9 m;
  - *parcelele (3) și (4)* – acces mecanizat, din aleea de utilitate privată (parcele 5) ce se desprinde din strada Vânătorului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 271 din 21.12.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 605316,601391,565645/446/2020.

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vânătorului la ampriză de 9 m, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele (1) și (2), iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură.*

*Aleea de utilitate privată (parcele 5) va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (3) și (4), iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt).*

*Parcela cu nr. cad. 337517 va avea asigurat accesul auto și pietonal din strada Vânătorului, prin aleea de utilitate privată (parcele 5).*

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

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

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare – Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 733/25.02.2020, 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.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, 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. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 13.02.2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, a fost supus consultării publice din 13.02.2023 până în 27.02.2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbaterie publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan  
Red. lex. consilier arh. Edith Heetz

**Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

28.03.2023





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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 dispuse 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 parcarea 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 Măgilor 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  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

- *parcelele (1) și (2)* – din strada Vânătorului regularizată la profil de 9 m;
- *parcelele (3) și (4)* – acces mecanizat, din alea de utilitate privată (parceta 5) ce se desprinde din strada Vânătorului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100 mp;
- *echipare tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.07.2021 și a verificării completărilor depuse (*înregistrate cu nr. 871015/433/2022*), se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

*Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vânătorului la ampriză de 9 m, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele (1) și (2), iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură.*

*Alea de utilitate privată (parceta 5) va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar și realizată la nivel de piatră spartă cilindrată, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele (3) și (4), iar până la recepția acestora va fi adusă la strat de uzură (dalaj/asfalt).*

*Parcela cu nr. cad. 337517 va avea asigurat accesul auto și pietonal din strada Vânătorului, prin alea de utilitate privată (parceta 5).*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. 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. 733 din 25.02.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

*Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul Arhitectului șef nr. 61 din 4.04.2022.*

Arhitect Șef,  
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan  
Red. 3ex. Arh. Edith Heczei

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





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca 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: [strategiurbane@primariaclužnapoca.ro](mailto:strategiurbane@primariaclužnapoca.ro)  
[www.primariaclužnapoca.ro](http://www.primariaclužnapoca.ro) | [www.clujbusiness.ro](http://www.clujbusiness.ro) | [www.visitclujnapoca.ro](http://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. 4721265 din 27.10.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.10.2020





Liu

Liu

S\_UVA

Liu

IS\_A Releu  
Hmax. = 28m  
INMH

*Parcela de apartamente*

ED  
Hmax. = 25m

ZCP\_Liu  
Hmax. = 12m

Liu  
Hmax. = 12m

Ulim / PUZ  
Hmax. = 12m

Z Hmax. = 12m

PRIMĂRIA COMUNICULUI DE COMUNA  
SOCIETATEA LOCALĂ DE ANIMARE ȘI  
RECREEREA ALDEI URSA  
VIAZAT  
An IV 303  
P. 0537  
din 22.10.2008

*Oneta laborator de proiectare*

SECRETARIA

S. Bradeului

Liu

S. Ranovei

S. Rebevei

S. C.A. Rosetti

S. Ranovei

Lip

319

2735

2120

2122

2123

2124

2125

2126

2127

2128

2129

2130

101809

101810

101811

101812

101813

101814

101815

101816

101817

101818

101819

101820

101821

101822

101823

101824

101825

2325

2326

2327

2328

2329

2330

2331

2332

2333

2334

2335

2336

2337

2338

2339

2340

3258

3259

3260

3261

3262

3263

3264

3265

3266

3267

3268

3269

3270

3271

3272

101826

101827

101828

101829

101830

101831

101832

101833

101834

101835

101836

101837

101838

101839

101840

101841

101842

101843

101844

101845

101846

101847

101848



**P.U.Z. de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime**  
**str. Vânătorului nr. 39B - str. Rahovei nr. 38-40**  
**Nr. 503176/10.05.2022**  
**(nr. cerere H.C.L.)**

### **Raportul informării și consultării publicului,**

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 440109/28.07.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Vânătorului nr. 39B - str. Rahovei nr. 38-40

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

- **Certificat de urbanism nr. 733/25.02.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 303/22.10.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 271/21.12.2022**

#### **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. 440109/28.07.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 20.08.2020

În datele de 07.12.2020 și 12.01.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de parcelare și construire locuințe – str. Vânătorului nr. - str. Rahovei nr. 38-40, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice



*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 13.07.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 26.11.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 13.07.2021 - ora 15

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 13.07.2021 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. 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 :

- Ciuca Gheorghe -
- Hosu Maria - str
- Mac Oris Cristian -
- Bărbat Dorina Veturia -
- Asociația de Locatari - str. Vânătorului nr. 43
- Tomescu Mihai Constantin -
- Danciu Ioan -
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

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 13.07.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. Au fost prezenți : beneficiarul, reprezentantul legal al beneficiarului - avocat Ciprian Păun și proiectantul - arh. Sorin Scripcariu

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism reprezentantul legal al vecinilor - avocat Jurcă Alexandru

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

- nr. 625253/21.12.2020 – d-na. Bărbat Veturia Dorina prin av. dr. Tomoaia Luminița Dana

- nr. 55197/26.01.2021 – d-na. Bărbat Veturia Dorina prin av. dr. Tomoaia Luminița Dana

- nr. 61672/28.01.2021 – Cristian Pălămariu, Vasile Ioan Toșa și Gerlinde Siegmund

- nr. 409463/12.07.2021 – Bărbat Liciniu Mircea și Oltean Cristina Violeta prin av. dr. Tomoaia Luminița Dana

vezi Anexa nr. 1

**B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Prin adresele cu nr. 365158/17.06.2021 și 583372/20.06.2022, beneficiarul lucrării, prin NNDKP SCA-avocat Ciprian Păun, răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 632702/433/24.12.2020, 74792/433/03.02.2021 și 411718/433/13.07.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 371655/433/22.06.2021, 371670/433/22.06.2021, 371677/433/22.06.2021, 371692/433/22.06.2021 și 600960/433/28.06.2022

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

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

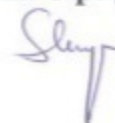
**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**  


**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**  


**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**





Anexa nr. 1  
la Raportul în formă de  
consultare publică

TOMOAI, MOISA, ȚIRA – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 9, ap. 8, jud. Cluj  
Tel./fax 0264 595455 \* email: dorin.moisa@yahoo.com  
Baroul Cluj - Uniunea Națională a Barourilor din România

625253 / 21.12.2020

Către

Municipiul Cluj-Napoca – Serviciu Strategii Urbane

cu sediul în Cluj-Napoca, nr. Moșilor, nr. 1-3

[andreea.muresan@primariaclužnapoca.ro](mailto:andreea.muresan@primariaclužnapoca.ro),

[registratura@primariaclužnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclužnapoca.ro)

Ref. Propunerea PUZ parcelare și construire locuințe, st. Rahovei nr. 38-40 aflat în  
procedura de consultare publică în perioada 7 – 21 decembrie 2020.

Subsemnata BĂRBAT VETURIA DORINA, domiciliată în Cluj-Napoca, str.  
în calitate de proprietar al terenului curți construcții  
situat în Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 42, în suprafață de 1061 mp, înscris în CF  
337517 Cluj-Napoca, cu număr cadastral 337517, aflat în vecinătatea vestică a  
terenului studiat prin PUZ-ul de mai sus

reprezentată convențional de Societatea Civilă de Avocați „Tomoaia, Moisa,  
Țira - SCA”, prin avocat dr. Luminita Dana Tomoaia

având în vedere informarea făcută prin email la data de 08.12.2020 de către  
Serviciul de Strategii Urbane din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, prin  
șef birou arh. Andreea Muresan, cu privire la posibilitatea publicului de a transmite  
în perioada 7 – 21 decembrie 2020 propuneri, sugestii, opinii cu privire la  
documentația PUZ de parcelare și construire locuințe, Rahovei nr 38-40,

vă înaintez prezenta

NOTIFICARE

---

Prin care vă solicităm ca la analizarea PUZ-ului propus de SC VIDARA GRUP SRL să aveți în vedere următoarele:

1. În primul rând observăm faptul că se propune spre aprobare un PUZ de parcelare și construire de locuințe cu regim redus de înălțime contrar Planului de Urbanism General aprobat la nivelul municipiului Cluj-Napoca, prin HCL 493/2014
  - a. Potrivit PUG 2014 terenul studiat face parte dintr-un UTR mai mare, din care fac parte mai multe terenuri inclusiv terenul subsemnatei cu număr cad. 337517 cât și terenul învecinat cu nr. cad. 337516 aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca
  - b. Astfel, apreciem că obiect al documentației de urbanism trebuia să-l constituie întregul teren cuprins în cadrul UTR-ului definit și delimitat prin PUG 2014. 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: 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.
  - c. Potrivit Regulamentului Local de Urbanism - *Liu LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN* – sunt admise doar locuințe individuale sau semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă, suprapuse sau alipite. Ori prin PUZ-ul propus, se încalcă aceste reglementări și se propun două locuințe colective cu câte trei unități locative fiecare. Acest lucru în mod evident generează o aglomerare a zonei și care produce în mod evident prejudicii atât viitorilor locatari cât și vecinilor.
  - d. Potrivit art. 46 din Legea 350/2001, Planul urbanistic general aprobat prin HCL 493/2014 are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.



- e. Astfel, având în vedere viziunea urbanistică a municipiului Cluj-Napoca, materializată prin PUG-ul aprobat prin HCL 493/2014, prin care atât terenul subsemnatei cât și terenul învecinat deținut de SC VIDARA GRUP SRL a fost încadrat din punct de vedere urbanistic în UTR – LIU, apreciem că în mod obligatoriu documentația de PUZ trebuie să aibă în vedere o suprafața mult mai mare de teren, care să include atât terenul subsemnatei cu număr cadastral 337517, cât și al Municipiului Cluj-Napoca, mai sus menționat, iar prin această documentație să se reglementeze complet accesul și retragerile, astfel încât și terenul subsemnatei să poată fi utilizat conform strategiei de dezvoltare a municipiului.
- f. Menționăm că ne exprimăm în mod ferm opțiunea ca prin PUZ-ul propriu să se reglementeze și accesul la parcela proprietatea mea, cu număr cadastral 337517

2. Planul de parcelare propus nu respectă prevederile din Regulamentul general de urbanism al României, aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996, care reglementează accesele carosabile și pietonale, *„Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

Potrivit Anexei nr.4, privitoare la pct. 4.11. – *Construcții de locuințe*

*„4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:*

- \* accese carosabile pentru locatari;*
- \* acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*
- \* alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;*
- \* în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):*
  - \* cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;*
  - \* cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.*

4.11.2. - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- \* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- \* cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- \* cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

4.11.3. - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- \* accese la parcaje și garaje.

- Prin planul de parcelare propus nu se respectă dimensiunile minime prevăzute în Regulamentul General de Urbanism, astfel că solicităm actualizarea planului propus, în așa fel încât să respecte aceste dimensiuni minime cu privire la lățimea căii de acces.

- Mai mult, considerăm că acest acces ar trebui reglementat pentru toată zona, și acesta să pornească din str. Vânătorului și să coboare până în str. Rahovei și eventual să fie alipit la zona de acces auto și pietonal deja constituită pe numerele cadastrale 337519 (cale de acces pietonală cu suprafața de 88 p) și 337518 (cale de acces auto cu suprafața de 67 mp) proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

- De altfel, acest lucru rezultă din însăși denumirea PUZ-ului Propus, respectiv: „P.U.Z. de parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului 39B – str. Rahovei nr. 38-40”.

3. Totodată, în vederea reglementării complete a zonei și a acceselor la parcelele din această zonă, dorim de asemenea să invederăm intenția globală de urbanizare a zonei (proiect din 2016 pentru zona extinsă Vantului, Vanatorului Rahovei), precum și certificatul de urbanism 3428/10.09.2020 referitor la terenul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu număr cadastral 337516, 337518, 337519 (ultimele 2 fiind cale de acces auto și pietonală), certificat din care rezultă că se impune reglementarea căii de acces la parcela 337516, astfel încât această parcelă să



poată să aibă destinația efectivă stabilită prin PUG 2014, aceea de teren pentru locuințe (LIU). Așadar și din acest considerent operațiunile de parcelare premergătoare ale terenului învecinat cu număr cadastral 335436 în suprafață de 4577 mp, propus prin PUZ-ul supus consultării, trebuie să asigure reglementarea în întregul a accesului la toate parcelele din zonă, inclusiv la parcela Municipiului Cluj și inclusiv la parcela subsemnatei cu număr cadastral 337517 dobândită prin restituire de la Municipiului Cluj, în urma numeroaselor procese de revendicare și obligare la punere în posesie.

4. Nu în ultimul rând apreciem că prin planul de parcelare propus și amplasarea construcțiilor pe noile parcele, nu se respectă retragerile minime, mai mult amplasamentul propus al construcției pe viitoarea parcela nr. 4, în suprafață de 1155,18 mp afectează calea de acces care ar trebui constituită din str. Vânătorului și până în strada Rahovei.

5. Aceași observație o avem și cu privire la amplasamentul punctului gospodăresc (P.G.)

6. Considerăm totodată că parcela privind calea de acces ar trebui să fie una individuală și pe această parcelă să nu fie propusă nici o construcție, nici măcar cu titlu de garaj, întrucât aceasta nu este altceva decât o eludare de la reglementările de urbanism, prin forțarea nejustificată a indicilor POT și CUT pe această parcelă. Parcela cu calea de acces trebuie să fie individuală, pentru a putea fi trecută în domeniul public și folosită de toți proprietarii riverani și aceasta trebuie să respecte dimensiunile minime.

7. Tot cu privire la amplasamentul construcțiilor pe viitoare parcele, observăm faptul că acestea nu respectă retragerile minime de 5 m la front și 3 m față de lateral, dimpotriva se propune construirea până pe limita de proprietate și edificarea de calcane noi, ceea ce este nelegal și contravine Regulamentului Local de Urbanism. Potrivit acestui regulament:

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceiași 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 parcarea în față a unui autoturism.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor 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. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

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 mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m

Pentru toate situațiile:

a) 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.

Față de reglementările exprese din regulamentul de urbanism, apreciem că în cazul PUZ-ului propus spre consultare, acestea nu sunt respectate.

8. Apreciem totodată că în planul de PUZ propus, vecinătățile parcelei studiate nu sunt indentificate complet în memoriul tehnic, astfel că această procedură de consultare publică este viciată. Am observat că lipsește numărul cadastral 337519 - cale de acces pietonal, care se învecinează direct cu terenul studiat, respectiv cu parcela propusă nr. 4. Tocmai acest CF constituie o problema de opozitie deoarece amplasarea cladirii de pe parcela propusa nr 4, la doar 3 m de limita proprietatii afecteaza o posibila cale de acces care sa reglementeze complet toate terenurile din zona.



---

Față de cele de mai sus, vă solicităm să dați curs cererii noastre.

Anexăm:

- extrase CF,
- certificat de urbanism
- împuternicire avocațială.

Cluj-Napoca  
21.12.2020

Cu stimă,

Bărbat Veturia Dorina

prin av. dr. Luminița Dana Tomoaia  
(Tomoaia, Moisa, Tîră SCA)



TOMOAI, MOISA, ȚIRA - SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 9, ap. 8, jud. Cluj  
Tel./fax 0264 595455 \* email: dorin.moisa@yahoo.com  
Baroul Cluj - Uniunea Națională a Barourilor din România

55197 / 26.01.2021

Către

Municipiul Cluj-Napoca - Serviciu Strategii Urbane

cu sediul în Cluj-Napoca, nr. Moșilor, nr. 1-3

[andreea.muresan@primariaclužnapoca.ro](mailto:andreea.muresan@primariaclužnapoca.ro),  
[registratura@primariaclužnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclužnapoca.ro)

*Ref. Propunerea PUZ parcelare și construire locuințe, str. Rahovei nr. 38-40 aflat în procedura de consultare publică în perioada 12-26 ianuarie 2021.*

Subsemnata BĂRBAT VETURIA DORINA, domiciliată în Cluj-Napoca, str. în calitate de proprietar al terenului *curți construcții* situat în Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 42, în suprafață de 1061 mp, înscris în CF 337517 Cluj-Napoca, cu număr cadastral 337517, aflat în vecinătatea vestică a terenului studiat prin PUZ-ul de mai sus

reprezentată convențional de Societatea Civilă de Avocați „Tomoaia, Moisa, Țira - SCA”, prin avocat dr. Luminita Dana Tomoaia

față de documentația PUZ ansamblu de locuințe, str. Vânătorului-Rahovei aflată în consultare publică în perioada 12-26.01.2021,

vă înaintez prezenta

#### NOTIFICARE

Prin care arătăm că ne susținem în întregime toate observațiile/criticile făcute prin notificarea înregistrată prin email la data de 21.12.2020 și înregistrată sub nr. 625253 aferentă documentației PUZ ansamblu de locuințe, str. Vânătorului-Rahovei.



---

Menționăm faptul că documentația a fost redepusă de către SC VIDARA GRUP SRL și se află din nou în consultare publică, însă observațiile noastre nu au fost avute în vedere la refacerea documentației.

Ne menținem aceste critici și anexăm notificarea nr. 625253/21.12.2020. Pe scurt am susținut și susținem următoarele:

1. PUZ-ul propus este contrar Planului de Urbanism General aprobat la nivelul municipiului Cluj-Napoca, prin HCL 493/2014 având în vedere că:
  - a. Potrivit PUG 2014 terenul studiat face parte dintr-un UTR mai mare, din care fac parte mai multe terenuri inclusiv terenul subsemnatei cu număr cad. 337517 cât și terenul învecinat cu nr. cad. 337516 aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, însă PUZ-ul depus studiază doar o parte din UTR.
  - b. Intregul UTR din PUG 2014 trebuia să facă obiectul documentației de PUZ, întrucât doar așa putem să vorbim de o dezvoltare urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional.
  - c. Potrivit R.L.U. - *Lii* – sunt admise doar locuințe individuale sau semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă, suprapuse sau alipite, iar PUZ-ul propus nu respectă aceste reglementări minimale cu consecința generării unei aglomerări a zonei, prejudiciabilă atât viitorilor locatari cât și vecinilor.
  - d. Potrivit art. 46 din Legea 350/2001, Planul urbanistic general aprobat prin HCL 493/2014 are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare, însă PUZ-ul propus spre aprobare nu respectă reglementările cuprinse în PUG 2014.
  - e. PUZ-ul propus nu reglementează accesul pentru toate parcelele cuprinse în UTR-ul prevăzut în PUG, și astfel, prin eludarea dispozițiilor legale, se propune un PUZ pentru o suprafața de teren de doar 4577 mp, nefiind reglementată zona în mod unitar și în viziunea urbanistică a municipiului Cluj-Napoca, materializată

---

prin PUG-ul aprobat prin HCL 493/2014. Ne menținem opțiunea ca prin PUZ-ul propus să se reglementeze atât terenul proprietatea subsemnatei cu număr cadastral 337517 cât și accesul la aceasta. Asta cu atât mai mult cu cât, anterior anului 2014 terenul studiat prin PUZ avea destinația de spațiu verde (UTR V7 – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților) odată cu PUG-ul nou aprobat a fost schimbată destinația în UTR – LIU iar acum se forțează și mai mult încărcarea edilitară a zonei cu locuințe colective de până la 3 unități locative fără a li se asigura accesul minim prevăzut de legislația specifică, în condițiile în care zona studiată prezintă o declivitate accentuată (27 m).

2. Planul de parcelare propus nu respectă prevederile din Regulamentul general de urbanism al României, aprobat prin HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996, și anexa nr. 4, care reglementează accesele carosabile și pietonale.

Deși prin planșele la documentația redepusă se propune un acces cu lățimea de 6 m (în PUZ-ul initial depus în decembrie era prevăzută o alee de acces de 5 m), constatăm că nici acesta nu respecta dimensiunile minimale prevăzute în actul normative de mai sus, respective *minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.*

Mai mult, constatăm o contradicție între memoriul tehnic anterior și cel redepus, în sensul că la justificarea lățimii căii de acces de 6 m din memoriul redepus, se susține că aceasta va fi circulată de 8 autoturisme, în condițiile în care în primul memoriu, se arată foarte clar că numărul total de locuri de parcare necesar în garaj este de 20, ceea ce implică circulația a 20 de autoturisme și nu doar 8 cum se învederează acum. Apreciem că prin aceste precizări și omisiuni de fapt se încearcă a se denatura intenția reală a investitorului cu scopul de a nu dezvolta un acces cu lățimea minimă legală

Față de cele de mai sus solicităm actualizarea planului propus, în așa fel încât să respecte aceste dimensiuni minime cu privire la lățimea căii de acces și considerăm că acest acces ar trebui reglementat pentru toată zona, și acesta să pornească din str. Vânătorului și să coboare până în str. Rahovei și eventual să fie alipit la zona de acces auto și pietonal deja constituită pe numerele cadastrale 337519 (cale de acces pietonală cu suprafața de 88 p) și 337518 (cale de acces auto cu suprafața de 67 mp) proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

3. Nu în ultimul rând apreciem că parcelarea propusă este nelegală. În primul rând se propun parcele cu destinație de *loc infundat* (de exemplu parcela nr.



3 în suprafața de 1365,10 mp și parcela nr. 4 în suprafața de 1.155,10 mp). Deși aparent se propune o parcelă cu destinația de drum de acces, în realitate aceasta nu este altceva decât o parcelă propusă pentru a fi construit un garaj, și pentru a se forța procentul de ocupare a terenului (POT) se propune acest mixt format din cale de acces și garaj, însă calea de acces este doar până la garaj și nu până la parcelele 3 și 4, astfel ca acestea rămân în urma parcelării locuri infundate, în contradicție cu disp. art. 30 din Regulamentul General de Urbanism. De altfel se observă și pe planșa ca se propune amplasarea unui punct gospodăresc (P.G.) care ar obtura accesul parcelei nr. 4 la str. Vanatorului. Potrivit tabelului desfășurator privind propunerea coeficientului de ocupare a terenurilor pentru terenurile nou formate, se observă ca pentru parcela UTR Liu\_g se propune o suprafață construită de 300 mp pentru garaje și spații tehnice. Ori, dacă am scădea din suprafața totală a acestei parcele, suprafața efectivă a căii de acces care nu poate să constituie suprafața de care să se țină cont la calculul POP, atunci indicele maxim de 35% este cu mult depășit.

Nu în ultimul rând, potrivit Regulamentului Local de Urbanism, pentru parcelele încadrate în LIU (pct. 4), *se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.* Ori din propunerea de parcelare propusă rezultă că nu sunt respectate aceste condiții.

Potrivit Articolului 30 din REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HG nr. 525/1996:

(1) *Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.*

(2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:*

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*
- (3) *Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).*

Din dispoziția legală de mai sus rezultă că fiecare parcelă nou creată trebuie să aibă un front la strada de minim 12 m, ori prin parcelarea propusă, această cerință minimă legală nu este respectată pentru parcelele 3 și 4.

4. Prin PUZ-ul propus nu s-a ținut cont de intenția globală de urbanizare a zonei (proiect din 2016 pentru zona extinsă Vantului, Vanatorului Rahovei), precum și certificatul de urbanism 3428/10.09.2020 referitor la terenul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu număr cadastral 337516, 337518, 337519 (ultimele 2 fiind cale de acces auto și pietonală), certificat din care rezultă că se impune reglementarea căii de acces la parcela 337516, astfel încât această parcelă să poată să aibă destinația efectivă stabilită prin PUG 2014, aceea de teren pentru locuințe (LIU). Așadar și din acest considerent operațiunile de parcelare premergătoare ale terenului învecinat cu număr cadastral 335436 în suprafață de 4577 mp, propus prin PUZ-ul supus consultării, trebuie să asigure reglementarea în întregul accesului la toate parcelele din zonă, inclusiv la parcela Municipiului Cluj și inclusiv la parcela subsemnatei cu număr cadastral 337517 dobândită prin restituire de la Municipiul Cluj, în urma numeroaselor procese de revendicare și obligare la punere în posesie.

5. Prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ, pentru zona studiată UTR LIU 1, UTR LIU 2 și UTR LIU g, se propun derogări de la regulamentul local de urbanism, care permit o relaxare nelegală a reglementărilor (restricțiilor) cu privire la construirea până la limita de proprietate, nerespectarea retragerilor minime față de vecinătăți, nerespectarea regimului de înălțime, nerespectarea coeficientului POT și CUT, nerespectarea fronturilor minime admise ale parcelelor etc, așa cum rezultă din cele pe care le vom detalia.

#### i) Pentru UTR – Liu 1.

Se propune la pct. 4, ca dimensiunea minimă a frontului la strada a unei parcele construibile să fie mai mare sau egală cu 10 m. Acest lucru este în contradicție cu RLU pct. 4 lit. b) care prevede un front minim de 12 m al parcelei.

În ce privește amplasarea clădirilor față de limitele laterale, se propune o retragere de 3 m cu excepția parcelei 1, care pe latura vestică poate fi amplasată până la aliniament. Este nelegală această reglementare propusă, întrucât este obligatoriu ca și aceasta să respecte retragerea minimă legală față de parcela vecină. Mai mult, putem considera că aceasta este o parcelă de colț, iar pentru acestea avem reglementare în plus la art. 5 din RLU, în sensul că *pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente*. Prin amplasarea construcției pe parcela 1 așa cum se propune prin PUZ, până pe aliniament, s-ar da naștere unui calcan la strada (aleea de acces) ceea ce este nelegal. Mai mult, potrivit art. 6 din RLU, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. Pentru parcela nr. 1, prin PUZ-ul propus, pe latura estică se propune calcan, ca atare pe latura opusă, cea vestică, trebuie să avem obligatoriu o retragere de minim 3 m de la parcela vecină.



Mai mult planse depuse aferente PUZ si memoriul tehnic este in contradictie cu reglementarea din RLU - LIU 1 propus, in sensul ca prin RLU - LIU 1 se specifica o retragere minima fata de laterale de 3 m, iar prin memoriul tehnic si planse anexe se propune ca atat pentru parcela 1 cat si pentru parcela 2 sa se poata construi pana la aliniament, prin edificarea unui constructii cuplate.

Consideram de altfel ca intentia reala a beneficiarului PUZ-ului este aceea de a edifica o locuinta colectiva cu 4 unitati locative, ceea ce este nelegal si in contradictie cu regulamentul local de urbanism. In realitate se propune edificarea unei constructii cuplate, si fiecare din cele doua constructii alaturate sa contina doua unitati locative, rezultand astfel o locuinta colectiva cu 4 unitati locative.

Asta nemaivorbind de faptul ca se propune realizarea de constructii cu calcan, in conditiile neexistentei in vecinatate a unui alt calcan. Dispozitia de la art. 6 fin RLU este foarte clara si stipuleaza ca *se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent*. Cata vreme pe amplasamentul in discutie nu exista un alt calcan, este exclusa deschiderea unuia nou, asa cum se propune prin PUZ.

Cu privire la POT-ul propus de 35% pentru toate utilizarile admise, aceste este negal, cata vreme in RLU este specificat ca pentru utilitatile admise: *institutiile de educatie / invatamant - crese, gradinite, școli publice și private, P.O.T. maxim = 25%*.

#### ii) Pentru UTR - Liu 2.

Ne mentinem aceleasi observatii si critici ca si la pct. i) avand in vedere ca se propun aceleasi reglementari ca si la UTR Liu 1.

În plus cu privire la pct. 4, este improprie si fortata reglementarea de la lit a), respectiv *sa aiba acces la parcela incadrata in UTR Liu\_g*. Considerm ca cele doua parcele 3 si 4 trebuie sa aiba ambele front la calea de acces si sa respecte latimea minima (frontul) la calea de acces de 12 m asa cum este prevazut in RLU si legislatia specifica. Prin propunerea de PUZ nu se face nici o referire la latimea minima a frontului la calea de acces, care este obligatorie.

Cu privire la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale, consideram ca este nelegala propunerea de la pct. 7 privind exceptia de la retragerea de minim 3 m fata de limita cu UTR Liu 2 unde se poate construi pana la aliniament. Din nou sunt incalcate prevederile legale cu privire la retragerile minime si infiintarea de calcane noi acolo unde pe parcela opus nu exista calcan. Mai mult, prin propunerea de PUZ nu se face nici o referire cu privire la retragerea fata de UTR - Liu\_g. Doar in

---

plansele anexa, apar cladirile amplasate pana la limita de proprietate ceea ce este nelegal, pentru motivele mai sus expuse.

În ce privește accesul la parcela, mentionat la pct. 8, se propune conditionarea autorizarii constructiilor numai daca exista acces la parcela încadrata în UTR Liu\_g. Nu suntem de acord cu aceasta reglementare și o consideram nelegală, accesul la parcelele 3 și 4 trebuie să fie reglementat și specificat prin cai de acces cu lățimea minimă prevăzută de lege și nu în mod general cum se propune prin PUZ, respectiv acces la parcela UTR – Liu\_g. Mai mult acest acces trebuie să reglementeze complet întreaga zonă, pentru toate parcelele învecinate, așa cum am menționat și mai sus.

### iii) Pentru UTR – Liu\_g.

Prin regulamentul local propus prin PUZ pentru acest UTR, se propune la utilizari admise garaje colective, dotari și spații tehnice aferente locuintelor, unitati de cazare pentru administratie și servicii aferente.

În primul rând observăm că deși în plansele anexate memoriului tehnic se face referire la cai de acces pentru această parcelă, prin regulamentul de urbanism propus se interzice o astfel de destinație (*pct. 3 utilizari interzise – sunt interzise orice utilizari, altele decăt cele de la pct 1 și 2*)

Apoi, deși în memoriu tehnic se susține că această parcelă va deservi doar garaje, se observă că prin regulamentul local de urbanism propus prin PUZ, se extinde aria utilizărilor admise la unitati de cazare, funcțiune terțiare (comert, servicii profesionale, manufacturiere, medicale), apartamente cu destinație de locuinta.

Cu privire la pct. 4 – caracteristicile parcelelor, solicităm să se constate nelegalitatea propunerii din PUZ de la lit. b) cu privire la lungimea frontului la strada să fie mai mare sau egală cu 6. Este nelegală această propunere și am arătat mai sus prevederile legale în materie potrivit cărora lungimea frontului la strada trebuie să fie de minim 6 m.

În ce privește amplasarea clădirilor față de limitele laterale (pct. 8), prin propunerea de PUZ nu se respecta retragerile minime de 6 față de limitele posterioare, având ca vecinatate UTR Liu\_2. și se propune construirea nelegală până la limita de proprietate.

În plus, trebuie să se aibă în vedere și reglementarea specială în ceea ce privește garajele din Regulamentul Local de Urbanism, pct. 5, - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**, care prevede în mod expres ca „Garajele



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

Mai mult, prin amplasarea garajului la o distanță de doar 4 m față de limita superioară învecinată cu UTR Liu-1, nu se mai permite un acces de minim 6 m la parcela 4.

Cu privire la lățimea minimă de 6 m a aleii de acces la drumul public, aceasta nu respectă lățimea minimă legală.

Cu privire la coeficientul POT maxim = 35% specificat la pct. 15 din Regulamentul de urbanism propus aferent PUZ, considerăm că acesta trebuie raportat la suprafața parcelei rămasă în urma scaderii suprafeței necesare realizării căilor de acces, întrucât în caz contrar, în realitate se depășește acest procent.

5. Considerăm totodată că parcela privind calea de acces ar trebui să fie una individuală și pe această parcelă să nu fie propusă nici o construcție, nici măcar cu titlu de garaj, întrucât aceasta nu este altceva decât o eludare de la reglementările de urbanism, prin forțarea nejustificată a indicilor POT și CUT pe această parcelă. Parcela cu calea de acces trebuie să fie individuală, pentru a putea fi trecută în domeniul public și folosită de toți proprietarii riverani și aceasta trebuie să respecte dimensiunile minime.

6. Apreciem totodată că în memoriul tehnic propus, vecinătățile parcelei studiate nu sunt identificate complet, astfel că această procedură de consultare publică este viciată. Am observat că lipsește numărul cadastral 337519 - cale de acces pietonal, care se învecinează direct cu terenul studiat, respectiv cu parcela propusă nr. 4. Tocmai acest CF constituie o problemă de opoziție deoarece amplasarea clădirii de pe parcela propusă nr. 4, la doar 3 m de limita proprietății afectează o posibilă cale de acces care să reglementeze complet toate terenurile din zonă.

Față de reglementările exprese din regulamentul de urbanism, apreciem că în cazul PUZ-ului propus spre consultare, acestea nu sunt respectate și solicităm să dați curs cererii noastre.

Anexăm: Notificarea nr. 625253/21.12.2020; extrase CF; certificat de urbanism; împuternicire avocațială.

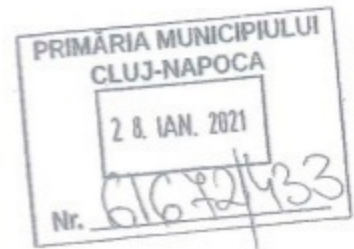
Cluj-Napoca  
26.01.2021

Cu stimă,

Bărbat Veturia Dorina  
prin av. dr. Luminița Dana Tomoaia  
(Tomoaia, Moisa, Țira - SCA), MOISA, ȚIRA  
Societate Civilă de Avocați

L. Tomoaia

*Cișă J. J.*  
Catre,



Directia generala de urbanism  
Biroul strategii urbane  
Municipiul Cluj-Napoca  
Str. Motilor, nr. 1-3, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Ref. la notificarea nr. 636280/433/29.12.2020  
conex cu documentatia inregistrata sub nr. 589706/2020

Subsemnatii Cristian PALAMARIU, Vasile Ioan TOSA si Gerlinde SIEGMUND domiciliati pe:  
Cluj-Napoca, jud. Cluj, in calitate de membri ai Asociatiei de Proprietari str. Vanatorului, nr. 43,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Analizand continul documentatiei „PUZ – Urbanizare, str. Vanatorului, nr. 398 – str. Rahovei, nr. 38-40,  
Beneficiara: SC VIDARA GROUP SRL” inregistrata sub nr. 589706/2020, am identificat  
nereguli/neconformitati, sens in care formulam urmatoarele observatii:

Nu identificam ratiunea pentru care se permite executarea unui drum care sa deserveasca exclusiv  
parcelele care vor rezulta in urma reparcelarii propuse in cadrul documentatiei indicate mai sus in  
conditiile in care exista mai multe parcele neurbanizate in cadrul respectivului UTR. Apreciem ca este  
nevoie de o alta propunere care sa sistematizeze o retea rutiera unitara, respectiv apta sa deserveasca in  
mod coerent si rational intreaga zona si toate parcelele care, fara urma de indoiala, urmeaza sa fie  
construite in viitorul apropiat.

In caz contrar, daca am face cate un plan urbanistic zonal pentru fiecare parcela in parte din cadrul UTR-  
ului respectiv, vom ajunge in situatia de a avea cate un drum de acces ingust si infundat la fiecare  
ansamblu de constructii, aspect care tradeaza o vadita lipsa de viziune din punct de vedere urbanistic.

Pe de alta parte, evidentiem ca nu intelegem ratiunea pentru care drumul de acces pentru parcelele  
propuse fara front la str. Vanatorului sa fie amplasat la limita proprietatii noastre in conditiile in care acest  
lucru este susceptibil sa ne creeze un disconfort sporit deoarece dormitoarele apartamentelor aflate in



proprietatea subsemnatilor sunt amplasate pe partea catre drumul ce urmeaza a fi construit conform propunerii PUZ.

In acest sens, daca drumul ar fi fost amplasat pe partea opusa ar fi putut deservi mai multe parcele in prezent libere de constructii dar care vor fi construite in cel mai scurt timp fara sporirea gradului de disconfort al subsemnatilor.

Drept urmare, nu putem fi de acord cu propunerea de „PUZ – Urbanizare, str. Vanatorului, nr. 39B – str. Rahovei, nr. 38-40, Beneficiara: SC VIDARA GROUP SRL” inregistrata sub nr. 589706/2020, motiv pentru care solicitam revizuirea acesteia in sensul mutarii drumului de acces pe partea opusa.

In conformitate cu prevederile art. 2 lit. c) din Legea nr. 52/2003 si ale Regulamentului aprobat prin HCL nr. 153/2012, solicitam organizarea unei sedinte publice in vederea dezbaterii propunerii respective la care sa ne fie facilitat accesul.

Cluj-Napoca, 27 ianuarie 2021

Cu deosebita consideratie,

Talavogiu Cristia

TOSA VASILIO IOAN  
Tall.

STEGMUND GERLICH DE

R. Stegmann



TOMOIAIA | MOISA | ȚIRA

SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI

409463 / 12.07.2021

Către

Municipiul Cluj-Napoca – Serviciu Strategii Urbane

cu sediul în Cluj-Napoca, nr. Moșilor, nr. 1-3

[andreea.muresan@primariaclujnapoca.ro](mailto:andreea.muresan@primariaclujnapoca.ro),  
[registratura@primariaclujnapoca.ro](mailto:registratura@primariaclujnapoca.ro)

*Ref. Propunerea PUZ parcelare si  
construire locuinte, st. Rahovei nr. 38-40  
– beneficiar Vidara Grup SRL*

Subsemnații:

1. Bărbat Liciniu Mircea domiciliat în Cluj-Napoca,  
jud. Cluj și
2. Oltean Cristina Violeta, domiciliată în Cluj-Napoca, s  
jud. Cluj,

ambii în calitate de moștenitori (copii) ai defunctei noastre mame BĂRBAT VETURIA DORINA, decedată la data de 25.06.2021, proprietară a terenului situat în Cluj-Napoca, str. Rahovei, nr. 42, în suprafață de 1061 mp, înscris în CF 337517 Cluj-Napoca, cu număr cadastral nou 337517,

reprezentați convențional de Societatea Civilă de Avocați „Tomoiaia, Moisa, Țira - SCA”, prin avocat Dorin V. Moisa,

față de răspunsul la notificări nr. 265158/17.06.2021 formulat de Vidara Group Buildings SRL, aferent documentației de PUZ - ansamblu de locuințe, str. Vânătorului-Rahovei, comunicat de către Primăria Cluj-Napoca la data de 25.06.2021,

vă înaintez prezentele:

#### NOTE SCRISE

În primul rând arătăm că, în calitate de moștenitori ai mamei noastre Bărbat Veturia Dorina, ne însușim și ne menținem în întregime toate observațiile și criticile



făcute propunerii de PUZ - *parcelare și construire locuințe, st. Rahovei nr. 38-40* depusă spre consultare publică de către beneficiarul Vidara Group Buildings SRL.

Prin răspunsul la notificări depus de către SC VIDARA GRUP BUILDINGSSRL se evită a se analiza criticile noastre concrete cu privire la nerespectarea condițiilor legale prin propunerea de PUZ depusă spre avizare și se încearcă să se distragă atenția autorității locale prin comisii de urbanism de specialitate, de la aceste nereguli, încercând a se invoca argumente de natură subiectivă sau care nu au legătură concretă cu criticile formulate de noi.

Am invocat încălcări ale prevederilor legale imperative, de interes public și care nu vizează elemente de ordin subiectiv cum în mod nejustificat se face referire în acest răspuns. Apoi, în mod nejustificat și repetitiv se face referire în răspuns la faptul că documentația propusă nu este una de urbanizare, și că în fapt ar și fi fost deja aprobată prin avizul de oportunitate nr. 303/22.10.2020.

Pe lângă faptul că sunt neintemeiate sunt contradictorii aceste afirmații ale petentei Vidara Group Buildings SRL. Însăși petenta arată în mod expres în memoriul tehnic de prezentare al documentației, la pct. 1.2., *„Prin PUZ-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasele CF nr. 335436, nr. Cd. 335436, în scopul construirii unui ansamblu de patru imobile semicolective.”* Apoi, în continuare face referiri la propunerile proiectului referitoare la: *stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei; stabilirea alinierii construcțiilor; regimul de înălțime a construcțiilor și indicii de utilizare a terenului; operațiuni notariale de parcelare și în cele din urmă se definesc și se reglementează zone specifice de urbanism, respectiv UTR Liu\_1, UTR Liu\_2, UTR Liu\_g.*

Așadar, în totală contradicție cu ceea ce susține petenta Vidara Group Buildings SRL prin răspunsul său, respectiv că documentația sa nu este una de urbanizare, din Studiul de PUZ depus de aceasta rezultă cu totul altceva. Apoi este un non sens să susții, așa cum face petenta, că zona studiată ar fi aprobată prin avizul de oportunitate, întrucât conform legii 350/2001, documentația de PUZ se aprobă prin hotărâre de consiliu local, după ce în prealabil au fost obținute toate avizele, inclusiv avizul de oportunitate.

Potrivit art. 32 alin (4) din Legea 350/2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc linii directoare cu privire la: *teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de*

interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Așadar, aceste afirmații ale petentei nu pot fi luate în considerare.

De asemenea petenta nu poate să susțină că prin PUZ-ul propus, nu trebuie să reglementeze accesul și la proprietățile învecinate (locuri înfundate), respectiv la terenul cu număr cad. 337517 proprietatea familiei noastre și terenul cu număr cad. 337516 proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Acest lucru este un non sens față de viziunea urbanistică a Municipiului Cluj-Napoca, exprimată prin PUG-ul aprobat în anul 2014, conform căruia, toate terenurile din zonă, inclusiv al nostru, al primăriei și al petentei Vidara au beneficiat de o schimbare a încadrării funcționale în UTR Liu din zonă verde. Ca atare, prin PUZ trebuie să fie reglementată întreaga zonă în mod unitar, având în vedere întregul UTR, întrucât în caz contrar se nasc loturi de teren înfundate, cu încadrare funcțională Liu, ceea ce este neconform noilor reglementări de urbanism în vigoare la nivelul municipiului Cluj-Napoca.

Se face referire în răspunsul petentei Vidara Group Buildings SRL la o modificare a parcelarului propus. Arătăm că nu avem cunoștința de așa ceva, singurul act comunicat cu noi fiind răspunsul scris, fara alte anexe.

Ne menționem toate obiecțiunile formulate prin cele două notificări, prin răspunsul formulat nu au fost combătute criticile și argumentele noastre, mai mult la cea mai mare parte din acestea nici măcar nu s-a răspuns, așadar pentru toate considerentele arătate vă solicităm respingerea de propunerii de PUZ depusă de VIDARA GROUP BUILDINGS SRL ca fiind nelegală.

Față de reglementările exprese din regulamentul de urbanism, apreciem că în cazul PUZ-ului propus spre consultare, acestea nu sunt respectate și solicităm să datăm curs cererii noastre.

Anexăm:

- împuternicire avocațială,
- declarații acceptare succesiune; certificat deces
- Notificarea nr. 625253/21.12.2020;



Notificarea nr. 55197/26.01.2021;

Cluj-Napoca

09.07.2021

Cu stimă,

Bărbat Liciniu Mircea

Oltean Cristina Violeta

prin av. dr. Luminița Dana Tomoaia

(Tomoaia, Moisa, Țira - SCA)



Anexa nr. 1

4 la Raportul informării și  
consultării publicului conștient  
un număr de 21 pagini



Nestor Nestor Diculescu Kingston Petersen  
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

Amexa Nr. 2  
la Raportul informației în  
consultării publicului  
365/158/  
17.06.2021

Către: PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM, BIROUL  
STRATEGII URABNE,

De la: Av. Ciprian PAUN

reprezentată convențional de către S.C.A. NESTOR NESTOR  
DICULESCU KINGSTON PETERSEN, având sediul profesional  
în Municipiul București, Strada Barbu Văcărescu, nr. 201, Clădirea  
Globalworth Tower, etajul 18 (recepție), Sectorul 2 (unde vă  
solicităm comunicarea tuturor actelor și a înscrisurilor în  
legătură cu prezentul Răspuns),

Subiect: RĂSPUNS LA NOTIFICAREA NR.632702/433/24.12.2020  
(Conex cu nr.589706/433/27.11.2020 nr. Cerere C.T.A.T.U.)

Data: 16.06.2021

Stimată Doamnă,

Subscrisa, VIDARA GROUP BUILDINGS SRL

reprezentată convențional de către S.C.A. NESTOR NESTOR DICULESCU  
KINGSTON PETERSEN, având sediul profesional în Municipiul București,  
Strada Barbu Văcărescu, nr. 201, Clădirea Globalworth Tower, etajul 18 (recepție),  
Sectorul 2 (unde vă solicităm comunicarea tuturor actelor și a înscrisurilor  
în legătură cu prezentul Răspuns),

având în vedere Adresa formulată și comunicată Subscrisei (în continuare,  
"Adresă"), formulăm prezentul

BUCUREȘTI

Clădirea Globalworth Tower  
Strada Barbu Văcărescu, nr. 201  
etajul 18 (recepție)  
Sectorul 2, Municipiul București, 01368  
România

T +40 31 201 1200, +40 31 225 3300  
F +40 31 201 1310, +40 31 225 3310  
E office@nddp.ro, www.nddp.ro

TIMIȘOARA

T +40 236 202 133  
F +40 236 202 146  
E office.timisoara@nddp.ro

CLUJ - NAPOCA

T +40 264 433 527, +40 364 229 000  
F +40 364 229 005  
E office.cluj@nddp.ro

BRASOV

T +40 268 547 824  
F +40 268 547 822  
E office.brasov@nddp.ro



## RĂSPUNS

În primul rând, dorim să menționăm faptul că subscrișă în calitate de Beneficiar respectăm prevederile legale privind urbanismul și limitele de proprietate, iar propunerea și obiecțiunile vecinilor vizează elemente de ordin SUBIECTIV, de oportunitate și interes privat și nu publice. Astfel, trasarea unei alei pentru a beneficia de acces mai facil la parcela personală sau pentru a suplimenta un acces care să permită dezvoltarea de locuințe lângă imobilele-case pe care le propunem, nu intră în categoria obiecțiilor de legalitate, ci cel mult de oportunitate subiectivă.

### A. Raspuns ADRESĂ Nr. 625253/ 21.12.2020, dna. Barbat Veturia Dorina

Conform PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr.493/2014 și actualizat prin HCL nr. 579/2018, parcela identificată cu CF nr. 335436, este încadrată în UTR Liu-Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, astfel prin propunerea de PUZ se respectă prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

- a) Conform PUG Cluj-Napoca, parcela studiată se încadrează în UTR Liu.
- b) Conform PUG Cluj-Napoca, UTR Liu, din care face parte parcela CF nr. 335436, nu este un UTR de urbanizare. Zona reglementată precum și zona studiată sunt aprobate prin Avizul de Oportunitate nr.303 din 22.10.2020, respectiv Planșa anexă la A.O.. Astfel, având în vedere suprafața de 4577 mp a parcelei studiate, se propune parcelarea acesteia, conform PUZ-ului de față.
- c) Parcela CF nr. 335436, se află în UTR Liu, conform PUG Cluj-Napoca, iar prin PUZ de față, parcelele rămân în UTR Liu, având obligația să se respecte Regulamentul Liu, respectiv edificare de imobile cu maxim 2 unități locative.
- d) Proiectul respectă baza legală a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493/2014 precum și prevederile din Codul Civil.
- e) Revenim cu mențiunea că UTR Liu este o unitate teritorială deja urbanizată, iar prin documentația de fază se dorește reglementarea terenului cu CF nr. 335436, conform rigorilor aferente UTR Liu. Prin documentația propusă nu se impune nici o obligație asupra terenului cu

CF nr 337517 (al cărei acces este din str. Rahovei) și nici nu sunt îngrădite posibilitățile de construcție pe aceasta parcelă. Mentionăm foarte clar faptul ca accesul la parcelă cu nr. 337517 se face de pe strada *Rahovei*, deci nu are legătura cu accesul de pe strada noastră.

- f) Conform planșei A.00-1-Plan de încadrare în PUG și Planșa Anexa la Avizul de Oportunitate nr.303/2020, terenul reglementat se află în UTR Liu, aferent zonelor considerate urbanizate. Astfel prin documentația de față nu este obligatorie reglementarea accesului și a RLU pentru parcelă cu nr. 337517, iar pe această parcelă se poate construi indiferent de situația parcelei 335436, conform prevederilor RLU Liu.
1. Parcelele 1 și 2 au front la strada Vânătorului, iar parcelele 3 și 4 au acces auto și pietonal prin intermediul unei alee de acces propusă prin plan. Această alee este o alee carosabilă de utilitate privată (shared space), închisă circulației publice. Circulațiile propuse, respecta Regulamentul Local de Urbanism. Această propunere a fost chiar avizată favorabil de Serviciul Siguranța Circulației, anexat documentației.
  2. Planul Urbanistic Zonal reprezintă o parcelare a proprietății cu CF nr 335436, având o suprafață de 4577 mp și nu are caracterul de a reglementa circulația publică, de altfel o legătura carosabilă între str. Vânătorului-str. Rahovei nu se justifică din punct de vedere al declivității accentuate a terenului începând cu jumătatea parcelei. De asemenea introducerea unei circulații publice în zona ar incomoda intimitatea zonei.  
Denumirea PUZ-ului "str. Vânătorului 39B-Str. Rahovei 38-40" a fost preluată din adresa amplasamentului din extrasul CF.
  3. Din această perspectivă noi nu dorim să donăm aleea pentru a fi circulabilă, ea desemnând o facilitate locală pentru imobilele propuse a fi construite.
  4. Revenim cu mențiunea că acest UTR este deja urbanizat iar prin Certificatul de Urbanism precum și prin Avizul de Oportunitate s-a aprobat zona reglementată.
  5. Viitoarea parcelă nr. 4 respecta prevederile UTR Liu, prin care retragerea minimă față de limita laterală este de 3m. Nu există cale de acces care să unească strada Vânătorului de strada Rahovei și nici servitute de utilitate publică reglementată prin PUG care să indice dorința autorităților de a realiza o astfel de



- legătura. În plus proprietatea studiată nu are ieșire la strada Rahovei, parcela situată la str. Rahovei nr. 40 fiind înscrisă în CF separat.
6. În contextul în care prin PUZ nu se realizează un drum public între str. Vânătorului și str. Rahovei, din motivele mai sus menționate, solicitările dumneavoastră cuprinse la punctele 3,4,5 nu au obiect.
  7. În acest sens, s-a modificat propunerea astfel încât parcela cu aleea de acces să fie individuală.
  8. Parcelarea propusă respectă prevederile RLU Liu. Nu se vor crea calcane pe limita de proprietate al parcelei inițiale reglementate. Se va realiza un ansamblu unitar, neexistând calcane decât în cadrul cuplării.
  9. În cadrul etapei de Informarea Populației, inclusiv proprietarul parcelei cu CF nr 337519 a fost informat cu privire la derularea acestui PUZ, astfel proprietarul parcelei fiind chiar Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

**B. Raspuns la ADRESA Nr. 55197/ 26.01.2021, dna. Barbat Veturia Dorina**

1. Aleea propusă este o alee carosabilă de utilitate privată (shared space), închisă circulației publice. Circulațiile propuse, respectă Regulamentul Local de Urbanism. Aceasta propunere fiind chiar Avizată Favorabil de Serviciul Siguranța Circulației, anexat documentației.
2. Planul Urbanistic Zonal reprezintă o parcelare a proprietății cu CF nr 335436, având o suprafață de 4577 mp și nu are caracterul de a reglementa circulația publică, de altfel o legătura carosabilă între str. Vânătorului-str. Rahovei nu se justifică din punct de vedere al declivității accentuate a terenului începând cu jumătatea parcelei. De asemenea introducerea unei circulații publice în zonă ar incomoda intimitatea zonei.
3. Calculul necesarului de parcaje s-a făcut respectând prevederile Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism, astfel pentru fiecare unitate locativă s-a prevăzut un număr de 2 locuri de parcare. Numărul total de locuri de parcare este 16. Ținând cont că două dintre parcele au front la strada Vânătorului, astfel aleea de acces va fi utilizată de cele 8 mașini aferente celor două parcele care nu au front la strada Vânătorului.
4. Regulamentul aferent PUZ-ului de față este în spiritul RLU Liu, iar prin PUZ se

- poate stabili modul de parcelare cu reglementările aferente. Astfel parcelele au o suprafața mai mare de 350 mp, adâncimea mai mare decât lățimea iar accesele pe parcela se reglementează în cadrul PUZ-ului.
5. Revenim cu mențiunea ca UTR Liu nu este un UTR de urbanizare, astfel și prin documentațiile obținute până în prezent: CU, AO, etc se aproba zona reglementată în suprafață de 4577 mp.
  6. Regulamentul PUZ este în spiritul regulamentului UTR Liu, regulament ce permite cuplarea pe limita de proprietate, regim de înălțime de S+P+++R, indici urbanistici POT de 35 % și CUT de 0,9, retrageri de 3 m lateral și aliniament și 6 m față de limita posterioară.

Astfel:

i. ii Pentru Liu\_1, Liu\_2:

Regulamentul UTR Liu\_1/Liu\_2 este în spiritul RLU Liu, iar prin intermediul PUZ-ului se stabilește modul de parcelare cu reglementările aferente. Mobilarea propusă pe parcela inițială respectă distanțele minime față de limitele laterale de proprietate. Calcane se propun doar în cazul cuplării, astfel nu vor rămâne calcane neacoperite. Astfel această construcție pe limita de proprietate nu aduce niciun prejudiciu vecinilor. Aleea de acces este o alee semi carosabilă de utilitate privată (shared space), închisă circulației publice, iar aceasta este proprietatea privată a beneficiarului.

Beneficiarul va respecta condițiile UTR Liu și va construi câte un imobil cu maximum 2 unități locative precum și va respecta indicii urbanistici ai acestuia, respectiv POT 35% și CUT de 0,9.

POT maxim admis menționat de 25% este specific subzonelor de instituții și servicii publice, funcțiuni care nu fac parte din PUZ supus avizării.

ii. Pentru Liu\_g:

S-a renunțat la acest UTR prin modificarea parcelarului propus.

7. Parcelarea propusă respectă indicii urbanistici POT și CUT. Aleea de acces este proprietatea privată a beneficiarului și nu va fi trecut în domeniul public.
8. În cadrul etapei de Informarea Populației, inclusiv proprietarul parcelei cu CF nr



337519 a fost informat cu privire la derularea acestui PUZ, astfel proprietarul parcelei fiind chiar Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

C. Raspuns la ADRESA Nr. 61672/ 28.01.2021, dl Cristian Palamariu, dl. Vasile Ioan Tosa, dna. Gerlinde Siegmund

1. Conform PUG Cluj-Napoca, parcela studiata cu CF nr 335436, se afla in UTR Liu, care nu este un UTR de urbanizare. Astfel zona reglementata precum si zona studiata sunt aprobate prin Avizul de Oportunitate nr.303 din 22.10.2020, respectiv Plansa anexa la A.O.. Avand in vedere suprafata de 4577 mp a parcelei studiate, se propune parcelarea acesteia, conform PUZ-ului de fata.

2. Aceasta alee de acces de 6m lăţime va fi o alee semi carosabila de utilitate privata (shared space), închisă circulaţiei publice care va deservi un număr de 8 autoturisme, avand un trafic nesemnificativ. De altfel, aceasta mobilare propusa are avantajul amplasării imobilelor propuse la o distanta mai mare fata de imobilul dvs. (decât in cazul mutării acestei alee de acces pe partea opusa), astfel este permisa o însorire mai buna a fatadei estice a imobilului dvs.

Cu stimă,  
VIDARA GROUP BUILDINGS SRL

Prin: NNDKP SCA  
Avocat Ciprian Păun



JB3372 / 20.06.2022

CATRE PRIMARIA CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM, BIROUL STRATEGII  
URBANE,

RASPUNS LA NOTIFICAREA NR.411718/433/13.07.2021  
(Conex cu nr.589706/433/27.11.2020 nr. Cerere C.T.A.T.U.)

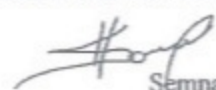
ADRESA  
Nr. 411718/ 13.07.2021, dl. Barbat Liciniu Mircea, dna. Oltean Cristina  
Violeta

S.C. VIDARA GROUP BUILDINGS S.R.L., in calitate de beneficiar, mentionam urmatoarele:

Sustinem in continuare valabilitatea raspunsului oferit la adresa initiala, inregistrata cu nr. 365103/433/17.06.2021, la care am raspuns punctual la toate solicitarile si reconfirmam respectarea reglementarilor UTR Liu, conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. In acest sens reatasam raspunsul nostru initial.

Deasemenea, conform CF actualizat nr 337517, nr. cad 337517, ati instrainat terenul, respectiv nu mai sunteti vecini cu parcela studiata. In acest sens atasam CF 337517.

SC VIDARA GROUP BUILDINGS SRL

  
Semnatura

Data  
12.06.2022

Anexa nr. 2  
la Raportul informativ si  
consultarii publicului contine  
un număr de 7 pagini  
Cluj



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 411576 /2023

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Vânătorului, nr. 39B - str. Rahovei, nr. 38-40* s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 13-27 februarie 2023

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 13 februarie 2023, 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