

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
Corectare limită U.T.R. între U.T.R. Liu și U.T.R. ULi/c și construire locuință cu regim
reduc de înălțime, str. Cezar Petrescu nr. 1

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Corectare limită U.T.R. între U.T.R. Liu și U.T.R. ULi/c și construire locuință cu regim redus de înălțime, str. Cezar Petrescu nr. 1 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 553234/1/3.06.2025, conex cu nr. 442224/1/7.04.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 553323/433/3.06.2025, conex cu nr. 442420/433/7.04.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Corectare limită U.T.R. între U.T.R. Liu și U.T.R. ULi/c și construire locuință cu regim redus de înălțime, str. Cezar Petrescu nr. 1, beneficiari: Văcăraș Vitalie și Văcăraș Veronica;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 172 din 15.07.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 26 din 11.03.2025, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

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 Planului Urbanistic Zonal - Corectare limită U.T.R. între U.T.R. Liu și U.T.R. ULi/c și construire locuință cu regim redus de înălțime, str. Cezar Petrescu nr. 1, beneficiari: Văcăraș Vitalie și Văcăraș Veronica, pentru o parcelă aflată în proprietate privată, identificată cu nr. cad. 353554.

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R. între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Liu, astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 353554 să fie încadrată în U.T.R. Liu și se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 353554, în vederea construirii unei locuințe cu regim redus de înălțime, cu două unități locative.

U.T.R. Liu/a – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

– *funcțiunea predominantă*: locuințe semicolective (cu două unități locative) și anexele acestora;

– *regimul de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

– *retragerea față de aliniament*: clădirea va fi retrasă față de aliniament cu aceeași distanță ca și clădirea alăturată din partea sud-estică, respectiv 4 m. Garajele vor fi retrase

- cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.
- *retragerea față de limitele laterale*: minim 4,5 m; garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;
 - *retragerea față de limitele posterioare*: minim 3 m.
 - *circulațiile, accesele*: din strada Eugen Lovinescu, prin servitute de trecere peste parcela cu nr. topo. 21997/3 (str. Cezar Petrescu). Pe parcelă pot fi prevăzute un acces auto și un acces pietonal pentru fiecare unitate locativă în parte; pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
 - *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei;

Necesarul de parcaje:

Locuințe semicolective: minim două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă;

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare;

Alte activități: conform Anexei 2;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Împrejmuirea la str. Cezar Petrescu se va realiza cu asigurarea celor două alveole auto (conform planșei A4. Plan Reglementări urbanistice).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar planșa A.04 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CORECTARE UTR INTRE UTR Lii SI UTR ULi/c SI CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM REDUS DE INALTIME, STR. CEZAR PETRESCU NR 1

Str. Cezar Petrescu nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism al municipiului Cluj-Napoca

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului este 570,00 mp situat in intravilanul localitatii CLUJ-NAPOCA.



CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

PUG si RLU

Lii- LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONA, SUBZONE SI UTR

Conform Planul Urbanistic General CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr. 493/2014 ; 118/2015 si 730/2016 terenul este incadrat in UTR ULi/c partial si UTR Lii partial .

PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE, SUBZONELOR SI UTR

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) și imobile de locuințe colective, 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 românești și a stilului internațional.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe semicolective cu maximum doua unitati locale pe parcela) cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin PUZ se corectează limita UTR între UTR Uli/c și UTR Liu astfel încât întreaga suprafața a imobilului cu nr.cadastral 353554 să fie în UTR Liu. Teritoriul pe care se va aplica procedura de corectare limita UTR este de 570,00 mp, încadrată UTR Liu/a și se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr.cadastral 353554 în vederea construirii unei locuințe cu regim redus de înălțime.

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

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acestora, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trasa strădală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc. - va fi complet reglementat prin P.U.Z. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: -să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; -activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; -să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; -pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; -pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: -să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire; -să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; -activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii. În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții: (a) să nu includă alimentație publică; (b) să se obțină acordul vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE:

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

-vor avea front la strada Cezar Petrescu;

-suprafața va mai mare sau egală cu 500,00mp

5.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT



Alinierea clădirilor e obligatorie. Clădirea se va retrage fata de aliniament cu aceeași distanță ca și clădirea alăturată din partea sud-estică, respectiv 4 m. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 12 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigori / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

- clădirea se va retrage de la limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4.5 m.
- clădirea se va retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 3.00 m
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulația rutieră se realizează din strada Cezar Petrescu.

Circulația rutieră se realizează din strada Cezar Petrescu înscrisă în CF.nr 281912 , nr.top 21997/3 și pe servitutea de trecere înscrisă în cartea funciara nr.335976 cu nr cadastral 335976, aflată la vestul parcelei studiate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. 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.Parcela studiată va avea două accese auto și două accese pietonale.

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe semicolective (familiale): - două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare.

Alte activități: - conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR



Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuinii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, lencuieli pentru fațade, placcaje din piatră sau lencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru lămplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 35%

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

C.U.T. maxim = 0,9.

Depasire CUT: nu este cazul

PREȘEDINTE DE ȘENINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tălcău

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Dr. Aurora Roșca

Intocmit,

arh. îndrumator Sonia Nicula
Arh. Anamaria Chetan

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

LEGENDA

- TEREN STUDIAT
- TEREN STUDIAT
- STERM = 570.00 mp
- LIMITA PROPRIETĂȚII PRIVATE
- IMPREJUMIRE LA STRADA PROPUȘA
- CONTUR UTR
- ALINIERE MINIMĂ 4.00 m
- ZONA CU RISC FOARTE MARE DE ALUNECĂRI
- DE TEREN
- CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE DIN VECINATĂȚI
- LOCUINTE FAMILIALE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE DIN VECINATĂȚI
- LOCUINTE COLECTIVE
- ALEI AUTO ȘI PIETONALE
- ACCES INCINTĂ - pietonal
- ZONA CONSTRUIBILĂ

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

TEREN STUDIAT
S=570.00 mp
P.O.T. max = 35.00% P.O.T. propus = 28.82%
C.U.T. max = 0.0 C.U.T. propus = 0.39
Necesari locuri parcare rezidențiale = 4 locuri
Total necesari de parcare = 4
Locuri de parcare propuse / necesari = 2
Total locuri de parcare propuse = 4
*Baza veștigă organizată pe sol natural (veștigă minim 40 %)
(8 moli veștigă = 280.00 mp = 43.85%)

SECȚIUNE AA' EXISTENTA



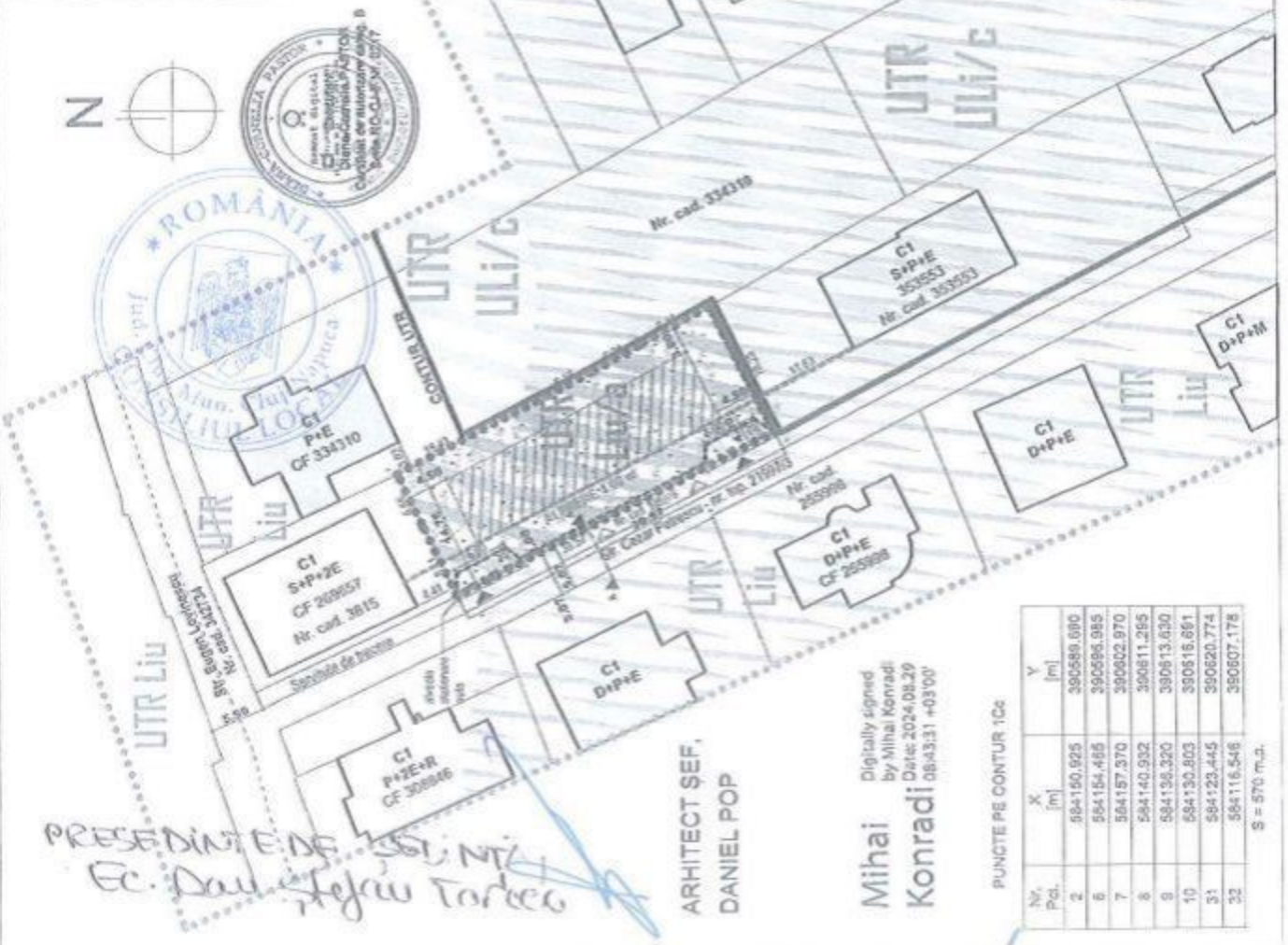
BILANT TERITORIAL PROPUS

TEREN STUDIAT	TEREN STUDIAT	TEREN STUDIAT
UTR LIU	UTR LIU	UTR LIU
STERM = 570.00 mp	STERM = 570.00 mp	STERM = 570.00 mp
UTR LIU	UTR LIU	UTR LIU

EXISTENT	PROPUȘ
STERM	STERM
UTR LIU	UTR LIU
STERM	STERM
UTR LIU	UTR LIU

S.C. CONPROX CONSTRUCȚII S.R.L. EXISTENȚĂ
Str. Lini Popovici, Nr. 4, Ap. 3, Cluj Napoca

Verificator: [Signature]
Proiectant: [Signature]
Data: MARTIE 2024
Scara: 1:500



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	584150.925	390589.690
6	584154.465	390595.985
7	584157.370	390602.970
8	584140.932	390611.265
9	584130.320	390613.630
10	584134.803	390616.661
31	584123.445	390620.774
32	584116.546	390607.178

PUNCTE PE CONTUR 10c

S = 570 m.p.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ec. Dan [Signature]
[Signature]

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2024.08.29
08:43:31 +03'00'

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Tr. Aurora Roșca



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Văcăraș Vitalie și Văcăraș Veronica**, cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, , înregistrată sub nr. 842070/433/2024 cu completările înregistrate sub nr. 907378/433/2024 și nr. 77384/433/2025 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 26 AVIZ din 11.03.2025

pentru **P.U.Z. corectare limită U.T.R. între U.T.R. Liu și U.T.R. ULi/c și construire locuință cu regim redus de înălțime, str. Cezar Petrescu nr.1**
generat de imobilul cu nr. cad. 353554

Inițiatori: **Văcăraș Vitalie și Văcăraș Veronica**

Proiectant: **S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. **Sonia Nicula**

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 570 mp, este imobilul cu nr. cad. 353554, situat pe frontul nord-estic a străzii Cezar Petrescu, delimitat de parcelele cu fond construit în partea nord-estică, nord-vestică și sud-estică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente acestuia.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrată parțial în UTR ULi/c și parțial în UTR Liu.

U.T.R. ULi/c - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

-*funcțiune predominantă:* Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici.

-*regim de construire:* izolate, cuplate, înșiruite, covor.

-*înălțimea maximă admisă:* ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (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. ULi/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

-*retragere față de aliniament:* Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

-*retragere față de limitele laterale:* în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

În corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

-*retragere față de limitele posterioare*: clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate. Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

UTR 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)

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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+I+M, (S)+P+I+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*: POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;

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

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

-*retragere 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;

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

Prin P.U.Z se corectează limita U.T.R între U.T.R. ULi/c și U.T.R. Liu, astfel încât întreaga suprafață a imobilului cu nr. cad. 353554 să fie încadrată în U.T.R. Liu și se stabilesc reglementări specifice pe parcela cu nr. cad. 353554 în vederea construirii unei locuințe cu regim redus de înălțime, cu două unități locative.

U.T.R. Liu/a – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea predominantă*: locuințe semicolective (cu două unități locative) și anexele acestora;

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

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

-*retragerea față de aliniament*: Clădirea se va retrage față de aliniament cu aceeași distanță ca și clădirea alăturată din partea sud-estică, respectiv 4 m. Garajele vor fi retrase cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-*retragerea față de limitele laterale*: minim 4,5 m; garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

-*retragerea față de limitele posterioare*: minim 3 m.

-*circulații, accese*: din strada Eugen Lovinescu prin servitute de trecere peste parcela cu nr. topo. 21997/3 (str. Cezar Petrescu). Pe parcelă se poate prevedea un acces auto și a un acces pietonal pentru fiecare unitate locativă



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

– staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

Necesarul de parcaje:

Locuințe semicolective: minim două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă;

Servicii aferente funcțiunii de locuire(servicii de proximitate): două locuri de parcare;

Alte activități: conform Anexei 2;

– echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Documentația P.U.Z. str. Cezar Petrescu nr.1, înregistrată sub nr. 842070/433/2024, a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.01.2025. În urma ședinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor solicitate sub nr. 77384/433/2025 în ședința operativă din 27.02.2025, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Împrejmuirea la str. Cezar Petrescu se va realiza cu asigurarea celor două alveole auto (conform planșei A4. Plan Reglementări urbanistice).

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 647 din 01.04.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 172 din 15.07.2024.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 9493042 din 13.03.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.03.2025

Aprobat
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **VĂCĂRAȘ VITALIE** cu domiciliul în jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 485269/433/2024 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 28.06.2024, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 112 din 15.07.2024

pentru elaborarea: **P.U.Z corectare limită U.T.R. între U.T.R. Liu și U.T.R. ULi/c și construire locuință cu regim redus de înălțime, str. Cezar Petrescu nr.1**
generat de imobilul cu nr. cad. 353554, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 353554, situat pe frontul nord-estic a străzii Cezar Petrescu, delimitat de parcelele cu fond construit în partea nord-estică, nord-vestică și sud-estică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente acestuia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

2.1. *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în U.T.R. ULi/c Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici și parțial în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

2.2. *propus*: întrucât imobilul este încadrat în două U.T.R.-uri, se propune corectarea limitei U.T.R. (în baza Art.31[^] din Dispoziții generale din R.L.U. aferent P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, și H.C.L nr.579/2018) și stabilirea încadrării funcționale – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, precum și reglementarea specifică a parcelei cu nr. cad. 353554 în vederea construirii unei locuințe cu regim redus de înălțime, cu două unități locative;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T maxim = 35 % , C.U.T max = 0,9;

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

- accesul auto la amplasament se realizează din strada Cezar Petrescu;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

- str. Cezar Petrescu – stradă de interes local, din zonă rezidențială, deschisă circulației publice;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 647 din 01.04.2024;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică, reambulare topografică);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

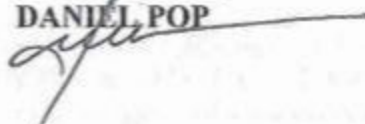
- conform prevederilor regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 647 din 01.04.2024, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 501710 din 16.07.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.07.2024

TERITORIUL DE REGLEMENTAT



ULi/c

S_Uva

Ve

Lip

Hmax.=12m

ULi/c

Hmax.=12m

Liu

Hmax.=12m

LC

LC

ULC / PUZ

S_Et

S_Is

HCL 509/2021

str. Negoiu

HCL 241/2020

HCL 65/2018

HCL 836/2018

HCL 837/2018

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Anexă la Aviz de oportunitate

Nr. 173
din 15.07.2024

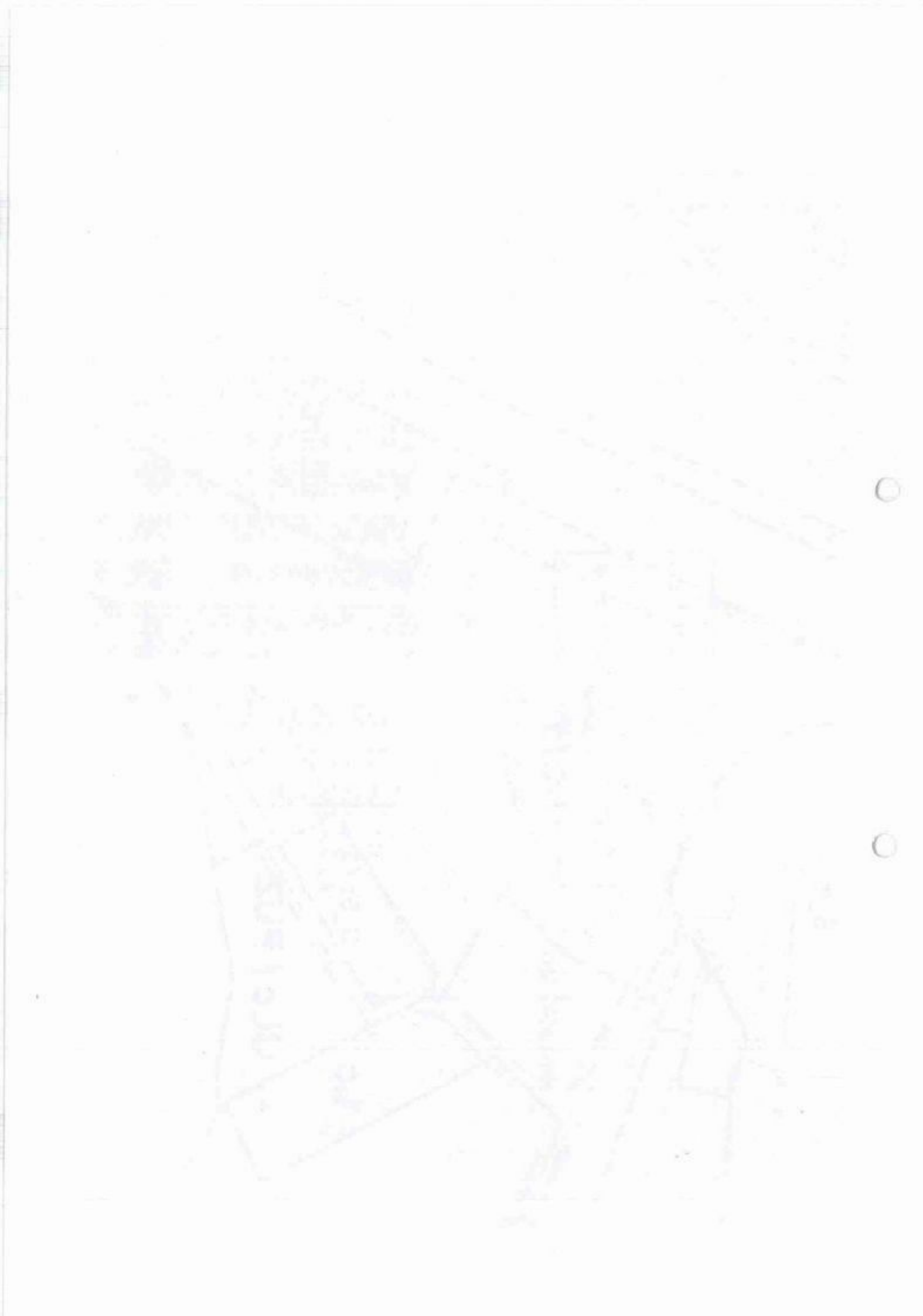
Arhitect șef

str. Campului

HCL 241/2020

str. Edgar Allan Poe

HCL 836/2018
HCL 837/2018



P.U.Z. – Corectare limită UTR între UTR Liu și UTR Uli/c și construire locuință cu regim redus de înălțime
str. Cezar Petrescu, nr.1
Nr. 391641/433/2025
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori** : VĂCĂRAȘ VITALIE și VĂCĂRAȘ VERONICA
- **Proiectant** : SC CONPROEX CONSTRUCT SRL

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 842070/433/2024

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 P.U.Z. – Corectare limită UTR între UTR Liu și UTR Uli/c și construire locuință cu regim redus de înălțime, str. Cezar Petrescu, nr.1

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

- **Certificat de urbanism nr. 647/1.04.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 26/11.03.2025**
- **Aviz de oportunitate nr. 172/15.07.2024**

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.Z. nr. 842070/433/2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 30.05.2024

În data de 13.09.2024 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. – Corectare limită UTR între UTR Liu și UTR Uli/c și construire locuință cu regim redus de înălțime- str. Cezar Petrescu, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 16.01.2025.

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 02.09.2024.

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 16.01.2025 - ora 12:00.

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 dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 16.01.2025 - ora 12:00

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 :

- Raul Latiu –
- Botoș Văcăraș Daniela –
- asociația de Proprietari –

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 16.01.2025 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Varga Istvan.

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

-713359/2024, Raul Latiu cu domiciliul în str. Eugen Lovinescu nr. 7 - vezi Anexa 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;

Ca răspuns la obiecțiunile vecinului Raul Latiu cu domiciliul în str. dl. Văcăraș Vitalie răspunde obiecțiunilor prin adresa cu nr. 842071/2024 – vezi Anexa 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.

Obiecțiunile formulate de vecini au fost transmise beneficiarului prin e-mail, iar acesta, prin adresa cu nr. 842071/2024, răspunde obiecțiunilor.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin e-mail.

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



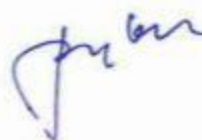
Șef Serviciu,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Blăjan Ana Maria



Directia generala de urbanism - Biroul strategii urbane

Raul Latiu

D 22.09.2024 18:03

Către:registratura <registratura@primariaclužnapoca.ro>;

Categorii: LENA

Acest mesaj provine din exteriorul instituției. Atenție la deschiderea fișierelor atașate, accesarea link-urilor sau informațiile solicitate în mesaj.
Subsemnatul LATIU RAUL-MIRCEA, domiciliat în

, adresa de

corespondenta:

in calitate de vecin luand la cunostinta propunerile facute prin documentatia P.U.Z. intocmita pentru ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR.350/2001 MODIFICATA SI ACTUALIZATA pentru "CONSTRUIRE IMOBILE CUPLATE CU FUNCTIUNI DE LOCUIRE SI SERVICII PROFESIOANALE S+P+1E"

amplasament: Str. Cezar Petrescu nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Va comunic urmatoarele observatii, obiectiuni:

1. Conform U.T.R Liu și U.T.R ULic/c precum și Certificatului de urbanism emis, clădirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanță minima egala cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 metri. In documentația propusă distanță posterioara prevăzută între clădire și limita parcelei mele cu nr. cad 334310 este de doar 3 metri, nerespectind caracteristicile parcelelor din zona U.T.R. Liu. Acest lucru afecteaza grav intimitatea locuirii familiei mele prin apropierea și înălțimea noii clădiri, terenul fiind în panta abrupta.

2. Aceasta cladire propusă spre construire se întinde pe o lungime de 22 metri de-a lungul limitei de proprietate comuna, producind umbra de la pranz pana seara pe toata latimea parcelei mele cu nr. cad 334310 de-a lungul celor 22 metri și impiedicind continuarea activității agricole pe parcela mea pe o suprafață foarte mare. Acest lucru se intampla deja pe partea de sus a parcelei mele prin constructia casei cuplate a familiei Vacaras cu nr. cad. 353553 situate tot la 3 metri distanta de proprietatea mea si cu acelasi nivel de inaltime.

3. Pe niciuna din planșele documentației făcute publice nu apar cotele naturale ale terenului. In momentul de fata pe parcela pe care se dorește sa se construiască este depozitat pământul rezultat de la construcția casei cuplate, proprietatea familiei Vacaras cu nr. cad. 353553, făcută înainte de dezmembrarea acestei parcele, ridicând cota terenului cu aproximativ 2 metri. Parcela pe care se dorește noua construcție este în panta abrupta coborând de la Str. Cezar Petrescu spre proprietatea mea. Nu doresc ca noua constructie propusă sa se folosească de aceasta umplutura de pământ pentru a modifica cota naturală a terenului. De asemenea doresc sa știu daca este prevazut orice tip de zid de sustinere, perete, gard cu o înălțime mai mare de 2 metri fata de cota naturală a limitei de proprietate dintre parcela pe care se dorește noua construcție și parcela fam. Latiu cu nr cad. 334310.

4. Conform U.T.R Liu și U.T.R ULic/c precum și Certificatului de urbanism nr. 647 din 01.04.2024, adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare decât frontul la strada. Parcela pe care se dorește amplasarea construcției are frontul la strada Cezar Petrescu de 38.57 metri iar adâncimea de 15.25 metri. Acest lucru nu respecta caracteristicile parcelelor din zona U.T.R. Liu.

Cu multumiri,
Raul Latiu

Data: 22/09/2024

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
07. NOV. 2024
Nr. 842071

433

Referitor la notificarea primita de la d-voastra a d-nului RAUL LATIU privind lucrarea :
ELABORARE P.U.Z. corectare limita U.T.R intre U.T.R. Liu si U.T.R. ULI/c si Construire
Locuinta cu regim redus de inaltime cu doua unitati locative, situat in localitatea Cluj-Napoca,
strada str.Cezar Petrescu, nr.1, prin prezenta va informez urmatoarele:

Referitor la observatiile inregistrate de catre domnul Raul Latiu, vecin al zonei studiate
inspre EST, cadastral 334310.

1.Conform PUG Cluj-Napoca terenul este amplasat in U.T.R. Liu si U.T.R.ULI/c si se propune a fi
incadrat in UTR Liu / a .

Se propune construirea unui imobil de locuinte semicolective cu doua unitati locative, cu
un regim de inaltime S+P+1E, hcoama=12m fata de CTA si hcornisa=8m fata de CTA .

Prin PUZ s-a stabilit retragerea fata de limita posterioara 3,00, respectand alinierea si
retragerile cladirilor existente la Nord si Sud.

Particularitatea parcelei studiate si anume lungimea frontului fiind mai mare decat
adancimea este specifica parcelelor existente in zona adjacent strazii Cezar Petrescu.

Terenul se va amenaja astfel incat inaltimea constructiei sa se incadreze in regulamentul
afacerent PUZ-ului. Datorita declivitatiei dinspre sud spre nord imobilul propus va fi la cote diferite la
aproximativ 1,50m intre cele doua unitati locative propuse.

2. Constructia propusa este amplasata la distanta de 3m de limita proprietatii cu nr.cad.334310
respectand retragerile cladirilor de la Nord (imobilul de locuinte colective) si Sud (locuinta
semicolectiva) fata de limita posterioara.

3.Pe plansele prezentate cotele de nivel a terenului nu sunt lizibile.Va atasam un plan cu cotele
de nivel ale terenului lizibile.Terenul este imprejmuit pe latura de Est si Sud.

4. Prin PUZ s-a propus UTR-ul Liu/a si prin regulamentul afacerent s-a stabilit retragerea fata de
limita posterioara 3,00, respectand alinierea si retragerile cladirilor existente la Nord si Sud.

Particularitatea parcelei studiate si anume lungimea frontului fiind mai mare decat
adancimea este specifica parcelelor existente in zona adjacent strazii Cezar Petrescu.

Data
6.11.2024

Semnatura
Vacaras Vitalie



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4327 / 2024

Întocmit astăzi, **29/08/2024**, privind cererea **159923** din **02/08/2024**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: VĂCĂRAȘ VERONICA

2. Executant: Pastor Diana Cornelia

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Realizarea suportului topografic in vederea elaborarii planului urbanistic zonal pentru amplasamentul situat in mun. Cluj-Napoca, str. Cezar Petrescu nr. 1, intravilan, jud. Cluj.

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan	02.08.2024	inscris sub semnatura privata	Pastor Diana Cornelia
Documentatie	02.08.2024	inscris sub semnatura privata	Pastor Diana Cornelia
647	01.04.2024	act administrativ	Primaria Mun. Cluj-

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4327 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 570 mp, categoria de folosință arabil și curți construcții, intravilan, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente pentru recepția acestuia.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
353554	Avertizare	Receptia 4980330: Imobilul TR-3386-1 se suprapune cu terenul 353554 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MIHAI KONRADI

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500
-detaliat-

584200

584200



C.F. NR. 353554 - U.A.T. Cluj-Napoca
NR. CADASTRAL AL CORP. DE PROP.: 353554

Sistem de protecție Stereografic 1870.
Sistem de cotă Marea Neagră 1975.

584150

584150

584100

584100

584050

584050

Beneficiar:
VACARAS VITALIE
VACARAS VERONICA

Mihai
Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2024.08.29
08:43:31 +03'00'

