

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două imobile mixte,
S+P+2E, str. Vânătorului nr. 17A

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două imobile mixte, S+P+2E, str. Vânătorului nr. 17A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 604469/1/01.07.2025 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 604504/433/01.07.2025 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire două imobile mixte, S+P+2E, str. Vânătorului nr. 17A, beneficiară: Boca Andreea-Nicoleta;

Reținând Avizul Arhitectului-șef nr. 303 din 20.12.2024 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Conform 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 Planul Urbanistic de Detaliu – Construire două imobile mixte, S+P+2E, str. Vânătorului nr. 17A, beneficiară: Boca Andreea-Nicoleta, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 302064.

Prin P.U.D. se studiază imobilul cu nr. cad. 302064 și se propune construirea a două clădiri: un corp S+P+2E (clinică medicală, spații conexe) și un corp (spații birouri și locuință de serviciu), cu regim de înălțime variabil, de la S+P+E la S+P+2E.

Documentația reglementează:

- *retragerea față de limita sudică:* min. 4,5 m;
- *retragerea față de limita vestică:* 9,2 m;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* distanța minimă dintre cele două clădiri va fi de 4,8 m;
- *circulații și accese:* din str. Vânătorului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe str. Vânătorului.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vânătorului va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Pe spațiul verde organizat pe sol natural vor fi plantați cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm, măsurată la 1 m de la colet.

La faza D.T.A.C. proiectul tehnic va fi supus avizării în Comisia de Estetică Urbană.

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

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Boca Andreea-Nicoleta**, prin Matei Adrian,
, înregistrată cu nr. 567063/433/2024 și a
completărilor depuse sub nr. 858213/433/2024, 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:

Nr. 303 AVIZ din 20.12.2024

pentru P.U.D. – Construire două imobile mixte, S+P+2E, str. Vânătorului nr. 17A

generat de imobilul cu nr. cad. 302064

Inițiator: Boca Andreea-Nicoleta

Proiectant: S.C. A&A STUDIO PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Cosmin Chișu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă de colț în suprafață de 1166 mp
situată pe frontul sudic și vestic al străzii Vânătorului, la nr. 17A, fiind delimitată de parcele cu fond
construit în partea sudică și vestică.

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

U.T.R. Is_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

– funcțiune predominantă: instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;

– regim de construire: izolat;

– înălțimea maximă admisă: Hmax cornișă 18 m, respectiv P+4+R(M);

– indici urbanistici: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U. sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60% și C.U.T. maxim = 2.2, pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75% și C.U.T. maxim = 2,8;

– retragere față de aliniament: se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m;

– retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Prevederi P.U.D. propuse:

Prin PUD se studiază imobilul cu nr. cad. 302064 și se propune construirea a două clădiri : un corp S+P+2E (clinică medicală, spații conexe) și un corp (spații birouri și locuință de serviciu), cu regim de înălțime variabil, de la S+P+E la S+P+2E.

- retragerea față de limita sudică: min. 4.5 m;
- retragerea față de limita vestică: 9.2 m;
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre cele două clădiri va fi de 4,8m;
- circulații și accese: din str. Vânătorului;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare în spații specializate dispuse la subsol, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Vânătorului.

Documentația P.U.D. (înregistrată sub nr. 567063/433/2024) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.08.2024. În urma sedinței C.T.A.T.U. și a verificării completărilor solicitate, depuse sub nr. 858213/433/2024, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Vânătorului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Pe spațiul verde organizat pe sol natural vor fi plantați cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 2924 din 20.12.2023, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. arh. Edith Heczei

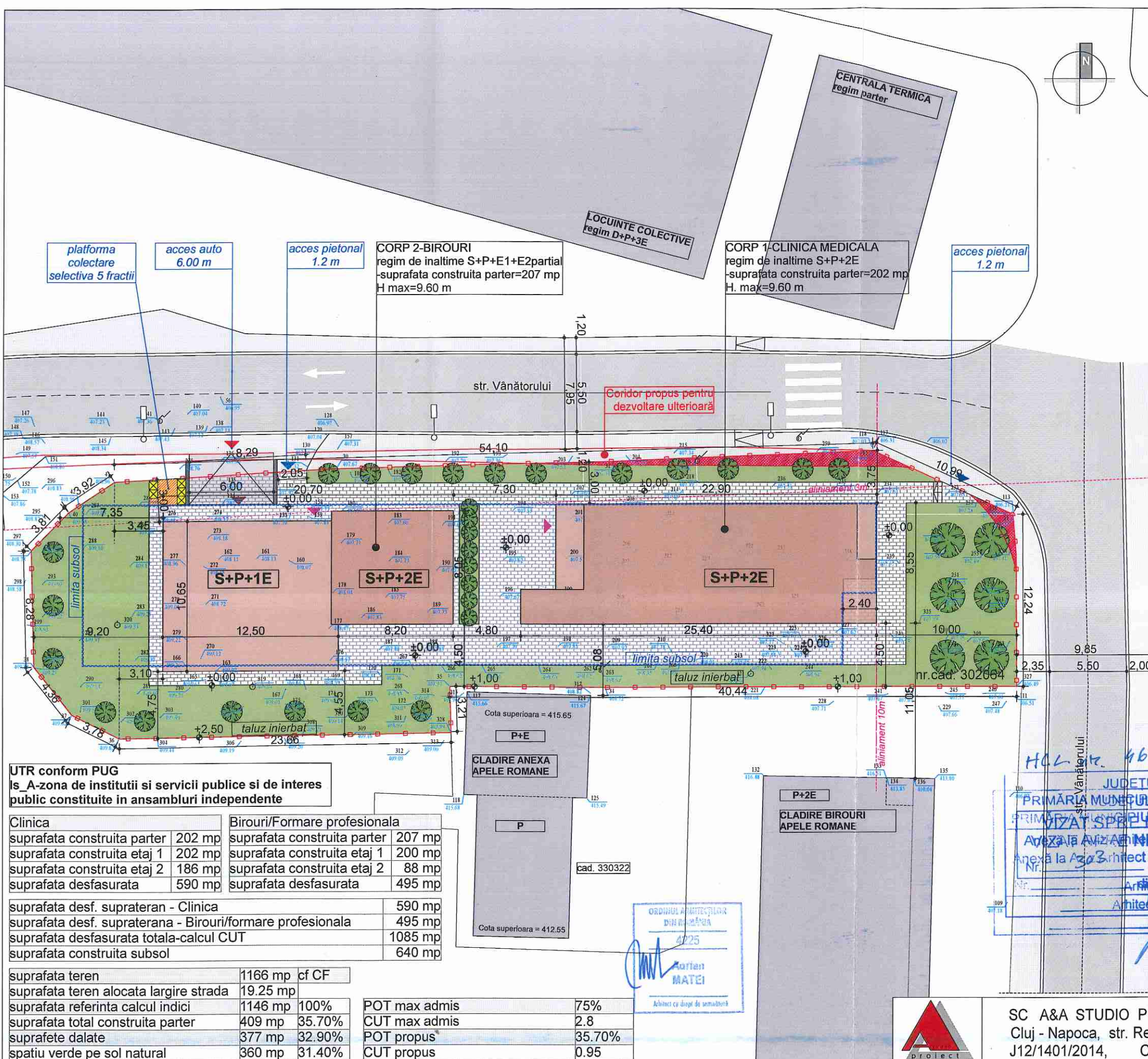
Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 9190083 din 09.01.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 09.01.2025

Județul: Cluj
Unitatea administrativ-teritorială: Cluj-Napoca
Cod SIRUTA: 54984
Adresa imobilului:
intravilan, loc. Cluj-Napoca, str. Vânătorului, nr. 17 A, jud.
Cluj
Nr. CF 302064, nr. cad. 302064
Suprafața măsurată = 1166mp

Coordonate puncte pe contur
pentru imobilul înscris în CF nr.
302064 UAT Cluj-Napoca, nr.cad.
302064

Parcela (1) A			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latari D(i,i+1)
30	587478.600	391100.550	19.844
31	587479.111	391120.387	18.450
32	587479.827	391138.823	10.991
33	587475.272	391148.826	2.849
112	587472.433	391149.070	9.394
327	587463.039	391149.116	29.351
34	587463.035	391119.765	11.069
35	587463.097	391108.676	3.277
328	587459.821	391108.771	23.654
36	587459.452	391085.120	3.779
37	587461.117	391081.728	4.363
38	587464.533	391079.014	8.280
39	587472.811	391078.824	3.811
40	587475.528	391081.496	3.916
41	587477.691	391084.761	15.815
S(1)=1166.16mp P=168.864m			

- limita de proprietate teren studiat
S. teren=1166 mp
- constructii propuse
- constructii existente invecinate
- spatiu verde
- circulatii pietonale/terase
- platforma colectare selectiva
5 fractii
- suprafata teren propusa pentru
dezvoltare ulterioara
S=19.25 mp
- acces auto
- acces pietonal
- acces principal cladire
- acces garaj



UTR conform PUG
Is A-zona de institutii si servicii publice si de interes
public constituite in ansambluri independente

Clinica	Birouri/Formare profesionala
suprafata construita parter 202 mp	suprafata construita parter 207 mp
suprafata construita etaj 1 202 mp	suprafata construita etaj 1 200 mp
suprafata construita etaj 2 186 mp	suprafata construita etaj 2 88 mp
suprafata desfasurata 590 mp	suprafata desfasurata 495 mp

suprafata desf. suprateran - Clinica	590 mp
suprafata desf. supraterana - Birouri/formare profesionala	495 mp
suprafata desfasurata totala-calcul CUT	1085 mp
suprafata construita subsol	640 mp

suprafata teren	1166 mp	cf CF
suprafata teren alocata largire strada	19.25 mp	
suprafata referinta calcul indici	1146 mp	100%
suprafata total construita parter	409 mp	35.70%
suprafate dalate	377 mp	32.90%
spatiu verde pe sol natural	360 mp	31.40%

POT max admis	75%
CUT max admis	2.8
POT propus	35.70%
CUT propus	0.95

regim de inaltime propus-clinica	S+P+2E
inaltime max propusa-clinica	9.60 m
regim de inaltime propus-birouri	S+P+E1+E2partial
inaltime max propusa-birouri	9.60 m
locuri de parcare propuse la subsol	17

arbori maturi cu circumferinta trunchiului de 35 cm -6 buc
arbori de joasa inaltime h. max 2 m -20 buc.



SC A&A STUDIO PROIECT SRL
Cluj - Napoca, str. Republicii, nr. 29
J12/1401/2014, CUI 33077000

SPECIFICATIE	NUME	SEM NAT	scara 1/250
sef proiect:	arh. ADRIAN MATEI		
proiectant arh:	arh. ADRIAN MATEI		
proiectant urb:	arh. COSMIN CHISU		

BOCA ANDREEA-NICOLETA
str. Rahovei, nr. 16, ap. 2, loc Cluj-Napoca

ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE DOUA IMOBILE MIXTE:CLINICA MEDICALA SI CLADIRE BIROURI+LOCUINTA DE SERVICIU loc. Cluj-Napoca, str. Vanatorului, nr. 17 A	faza PUD
PLAN DE SITUATIE PROPOS -PLAN REGLEMENTARI-	plansa A04

P.U.D. – Construire două imobile mixte, S+P+2E

str. Vânătorului nr. 17A

Nr. 35292/20.01.2025

(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 : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiator** : **BOCA ANDREEA NICOLETA**
- **Proiectant** : S.C. A&A Studio Proiect S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 567063/3.07.2024

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 **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – Construire două imobile mixte, S+P+2E - str. Vânătorului nr. 17A**

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

- **Certificat de urbanism nr. 2924/20.12.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 303/20.12.2024**

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.D. nr. 567063/3.07.2024.

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 19.04.2022.

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 25.12.2022 și 12.08.2024;

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire/Strategii Urbane/Ședințe Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în monitorulcj.ro din 6 iunie 2024.

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 25.12.2022- ora 10:30 și 12.08.2024 - ora 14:00.

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 afișare 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 25.12.2022- ora 10:30 și 12.08.2024 - ora 14:00.

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

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

Au fost notificați :

- Centrul Meteorologic Regional Transilvania - str. Vânătorului nr.17
- Administrația Bazinală de Apă Someș Tisa - str. Vânătorului nr.17

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 25.12.2022- ora 10:30 și 12.08.2024 - ora 14:00 au participat din partea Primăriei: membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Matei.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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;

Nu este cazul.

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.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Blăjan Ana Maria