

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Vânătorului – str. Rarău

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Vânătorului – str. Rarău - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 513576/1/8.05.2026, conex cu nr. 387910/1/11.03.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 513847/433/8.05.2026, conex cu nr. 388014/433/11.03.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Vânătorului – str. Rarău, beneficiari: Petri Nicolae și Petri Daniela-Denisa;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 217 din 25.09.2024, Avizul Arhitectului Șef nr. 110 din 15.07.2025, Avizul Direcției Județene pentru cultură Cluj nr. 971/U/5.12.2024 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum 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 urbanizare, str. Vânătorului – str. Rarău, beneficiari: Petri Nicolae și Petri Daniela-Denisa, pentru parcelele cu nr. cad. 263574, nr. cad. 271929, nr. cad. 273299, nr. cad. 290954 și nr. cad. 294994, aflate în proprietate privată.

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~2,15 ha, pe bază de structură parcellară și regulament local de urbanism, respectiv 26 parcele destinate construirii de locuințe individuale (U.T.R. Liu*Rarău), o parcelă cu destinație de spațiu verde (U.T.R. S_Va*) și imobile destinate circulațiilor aferente dezvoltării propuse.

U.T.R Liu*Rarău - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban;

- *funcțiune predominantă:* locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regim de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane; Hcornișă max 8 m, H max 12 m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M/R, D+P+M/R;

- *indicii urbanistici:* P.O.T max. = 35 %, C.U.T max. = 0.9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* clădirile vor fi retrase cu cel puțin 3 m la nivelul accesului în imobil. Garajele care nu se află în corpul clădirii vor fi retrase cu minim 6 m, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale:* minim 3 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;

- *retragerea 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 de 6 m.

- *circulațiile și accesele:* pentru fiecare parcelă va fi asigurat un acces pietonal și un acces carosabil din căile de circulație (strada Vânătorului și strada nou propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m);

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza numai în interiorul parcelelor, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile. Captarea apelor pluviale se va face pe parcelă. Se vor prevedea soluții de înmagazinare și utilizare a apelor pluviale captate. Punctul gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor va fi pe 5 fracții, în conformitate cu prevederile art. 17 alin (3) din O.U.G. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

U.T.R. S_Va* – subzonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule – componente ale amenajării peisagere;

- *înălțimea maximă admisă*: P;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T = 5%, C.U.T = 0,1;

- *retragerea față de aliniament*: minim 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 5 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m. Pe teritoriul spațiului verde sunt admise numai circulații pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

- *staționarea autovehiculelor*: nu e cazul;

- *echiparea tehnico-edilitară*: construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Vânătorului va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu front la strada Vânătorului, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură.

Strada propusă prin P.U.Z., cu ampriză de 9 m și loc de întoarcere, va fi înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, echipată edilitar (inclusiv rețea pluvială și iluminat stradal) și amenajată în baza unui proiect autorizat, anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1 și Planșa „Reglementări urbanistice” în Anexa 2 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism și Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.



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

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

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – Liu*Rarau

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

Art.1. Utilizări admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 450 mp; front min.=12 m spre spațiul public; acces dintr-un drum (alee / strada) public direct sau prin servitute.

Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu cel puțin 3.00 m la nivelul accesului in imobil.
- garajele care nu se afla in corpul cladirii se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in față a unui autoturism

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei:

- fata de limitele laterale cladirile se vor retrage cu minim 3.00 m
- fata de limita posterioara cladirile se retrage cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu cu mai puțin de 6.00 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 2,80 m.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale:

- pentru fiecare parcela va fi asigurat un acces auto si un acces carosabil din caile de circulatie (strada Vanatorului si strada nou propusa prin PUZ, cu ampriza de 9m);

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesar de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (subsol+parter + etaj + mansardă sau nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă sau nivel retras).

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 cornișă 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. (Înălțimile se vor considera de la cota terenului amenajat)

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor:

- materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Art.11. Condiții de echipare edilitară

- construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

- captarea apelor pluviale se va face pe parcela. Se vor prevedea solutii de inmagazinare si utilizare a apelor pluviale captate.

- punctul gospodaresc de selectare a deseurilor va fi pe 5 fractii,.conform art. 17, alin. 3 din O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor.

Art.12. Spații verzi: min 40% din suprafața totală

Fiecare parcela va avea inspre caile de circulatie, in apropierea limitei de proprietate , plantat minim un copac (foioase, decorative. etc) cu circumferinta tulpinii la plantare (la un metru de sol) de minim 15 cm.

Art.13. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 100 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. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art.14. Indicatori urbanistici: POT maxim =35%; CUTmaxim = 0.9

Art.15. Alte reglementări: se vor aplica cumulativ și concomitent toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

S_Va

Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

Art.1. Utilizări admise:

Plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere; sisteme de iluminat, post trafo.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelor.
Conform situatiei existente.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament.
Retragere de minim 3 m.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei.
Retragere de minim 5 m.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.
Minimum 5 m.

Art.7. Circulații și accese.

Accesul la subzona verde se realizează din strada propusă prin PUZ, cu ampriza de 9m. Pe teritoriul spațiului verde sunt admise numai circulații pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor.
Nu este cazul

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor.
Parter.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor:
Minimalist.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețele edilitare.

Art.12. Spații verzi: min 70% din suprafața totală

Art.13. Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt optionale; cele care vor fi realizate și vor fi orientate spre spațiul public vor fi realizate prin sisteme de garduri vii.

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

Art.14. Indicatori urbanistici: POT maxim =5%; CUTmaxim = 0,1

Art.15. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.



Arhitect Șef,
Daniel Pop

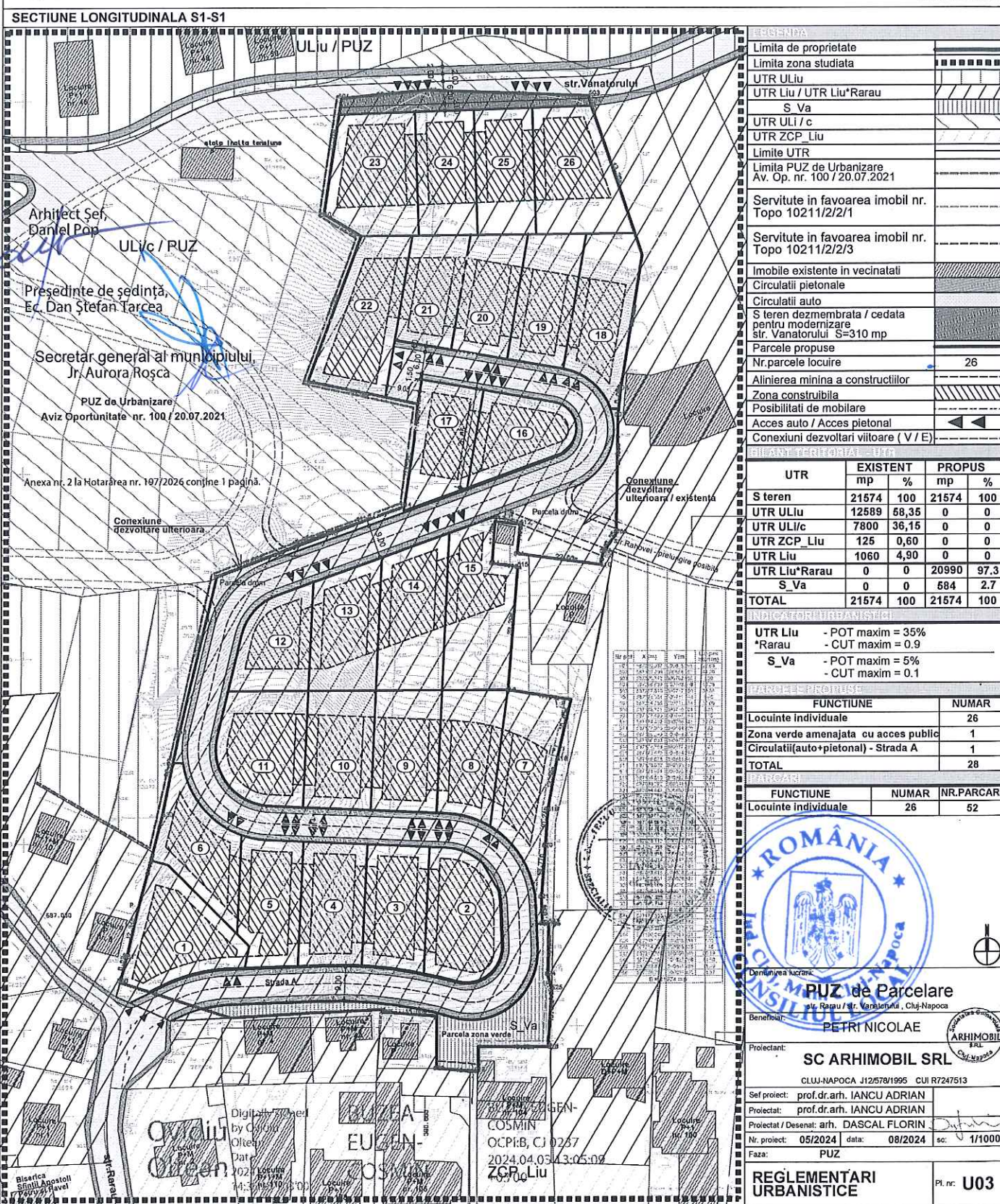
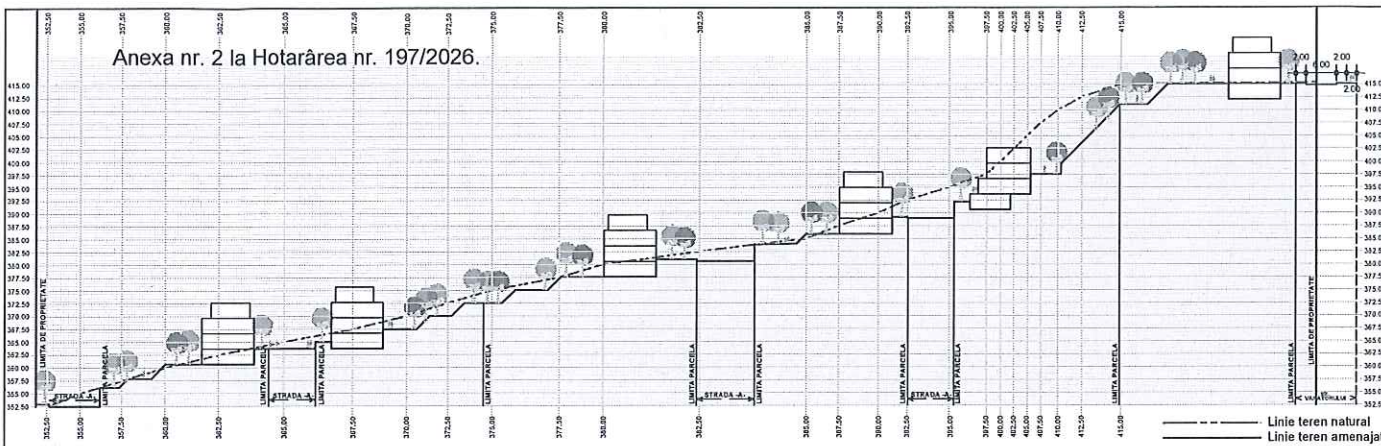
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tracea

Secretarul General al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Intocmit

Prof.dr.arh.Adrian Iancu
arh. Florin Dascal

Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 197/2026.



LIMITA DE PROPRIETATE	
Limita zona studiata	
UTR ULiu	
UTR Liu / UTR Liu*Rareu	
S Va	
UTR ULi / c	
UTR ZCP Liu	
Limite UTR	
Limita PUZ de Urbanizare	
Av. Op. nr. 100 / 20.07.2021	
Servitute in favoarea imobil nr.	
Topo 10211/2/2/1	
Servitute in favoarea imobil nr.	
Topo 10211/2/2/3	
Imobile existente in vecinatati	
Circulatii pietonale	
Circulatii auto	
S teren dezmembrata / cedata	
pentru modernizare	
str. Vanatorului S=310 mp	
Parcela propuse	
Nr. parcele locuire	
26	
Alinierea minina a constructiilor	
Zona constructibila	
Posibilitati de mobilitate	
Acces auto / Acces pietonal	
Conexiuni dezvoltari viitoare (V / E)	
UTR	
EXISTENT	
PROPUS	
mp	
%	
mp	
%	
S teren	
21574	
100	
21574	
100	
UTR ULiu	
12589	
58,38	
0	
0	
UTR ULi/c	
7800	
36,15	
0	
0	
UTR ZCP Liu	
125	
0,60	
0	
0	
UTR Liu	
1060	
4,90	
0	
0	
UTR Liu*Rareu	
0	
0	
20990	
97,3	
S Va	
0	
0	
584	
2,7	
TOTAL	
21574	
100	
21574	
100	
UTR Liu	
- POT maxim = 35%	
*Rareu	
- CUT maxim = 0.9	
S Va	
- POT maxim = 5%	
- CUT maxim = 0.1	
FUNCTIUNE	
NUMAR	
Locuinte individuale	
26	
Zona verde amenajata cu acces public	
1	
Circulatii(auto+pietonal) - Strada A	
1	
TOTAL	
28	
FUNCTIUNE	
NUMAR	
NR.PARCARI	
Locuinte individuale	
26	
52	
ROMANIA	
PUZ de Parcelare	
str. Rareu / str. Vanatorului, Cluj-Napoca	
Beneficiar	
PETRI NICOLAE	
Proiectant	
SC ARHIMOBIL SRL	
CLUJ-NAPOCA J12578/1995 CUI R7247513	
Self proiect: prof.dr.arh. IANCU ADRIAN	
Proiectat: prof.dr.arh. IANCU ADRIAN	
Proiectat / Desenat: arh. DASCAL FLORIN	
Nr. proiect: 05/2024 data: 08/2024 sc: 1/1000	
Faza: PUZ	
REGLEMENTARI	
URBANISTICE	
Pl. nr. U03	