



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Calea Motoilor 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 BOG

Ca urmare a cererii adresate de **Gheorghe Havadi-Butyka** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **462841/2019**, 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. **88** din **31.03.2020**

pentru: **P.U.Z de urbanizare - str. Oașului nr. 151-153**

generat de imobilele cu nr. cad. 279584 și nr. cad. 314206;

Inițiator: Gheorghe Havadi-Butyka ;

Proiectant: S.C. MADE BY S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Ștefănuți;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 4 ha situat în nordul străzii Oașului, în arealul străzilor Oașului, Odobești și Ștefan Pascu.

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

Conform P.U.G, terenul studiat prin P.U.Z este incadrat preponderent in U.T.R. Uliu și partial în U.T.R. RrM3.

U.T.R. Uliu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban;

-*funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mica (predominant locuințe unifamiliale)

-*regim de construire*: izolat, cuplat, înșiruit, covor;

-*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+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R. Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;

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

-*retragere min. față de aliniament* : Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 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 min. față de limitele laterale și posterioară :*

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (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 în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) 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;

(d) 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;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei;

U.T.R RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării Zonă mixtă cu regim de construire deschis

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului.

In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; (1 - 3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt ;

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; C.U.T. maxim = 2,0.

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

(a) 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, dar nu mai puțin de 3 m

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m cu respectarea obiceiului locului.

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

-*retragere min. față de limitele laterale*: Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

-*retragere min. față de limitele posterioare*: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

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

U.T.R – Liu_1 - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și familiale (semicolective);
- *regim de construire*: izolat sau cuplat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament*: minim 5m. Alinierea clădirilor este obligatorie. Pentru parcelele aflate în zona de întoarcere a drumurilor înfundate alinierea va fi impusă de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate dar nu mai puțin de 2m. Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *retragerea min. față de limitele laterale:* în cazul dispunerii în regim de construire cuplat adâncimea calcanului va fi de maxim 20m. În cazul construirii în retragere față de limită clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 3m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8m;
- *retragerea minimă față de limita posterioară:* clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Toate clădirile se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp.;
- *circulații, accese:* accesul la parcele se realizează din strada Oașului, strada Ștefan Pascu regularizată la ampriză de 9m și alei cu ampriză de 9m;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Oașului.

U.T.R – Va_1 - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă:* spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, activități culturale și de alimentație publică și alte activități în aer liber compatibile,
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor:* retragerea de la aliniament va fi de 3m. Clădirile se vor amplasa la minim 3m față de limitele laterale și la 6m față de limita posterioară;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E, D+P+M/R, Hmax cornișă = 8 m Hmax = 12m;
- *indici urbanistici :* P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

U.T.R – M3* - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

- *funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând locuirea colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.
- *regim de construire:* deschis;
- *înălțimea maximă admisă:* (1-3S)+P+5E +R , H cornișă = 22m, H max = 25m;
- *indicii urbanistici:* pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) C.U.T maxim = 2
pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) C.U.T maxim = 2,4;
- *retragerea minimă față de aliniament:* 3 m;
- *retragerea minimă față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage cu jumătate înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m;
- *retragere minimă față de limita posterioară:* jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m.
- *circulațiile, accesele:* din strada Oașului și str. Ștefan Pascu;
- *staționarea autovehiculelor:* staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor;
- *echipare tehnico-edilitară:* completă pe strada Oașului.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Oașului și străzii Ștefan Pascu, conform planșei Reglementări urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”.

Străzile de interes local propuse prin P.U.Z cu ampriză de 9 m, respectiv 12m, vor fi înscrise în CF cu destinația de „drum”, se vor realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z, adiacent străzii Ștefan Pascu, se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele cu front la străzile de interes local.

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. 1679 din 17.04.2019 .

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

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
Str. 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



Ca urmare a cererii adresate de **Gheorghe Havadi** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca înregistrată sub nr. **230943/2019**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 9.05.2019, se emite prezentul:

Aviz de Oportunitate
Nr.31.....din 30.08.2019

pentru elaborarea: **P.U.Z de urbanizare - str. Oașului nr. 151-153,**

generat de imobilele cu nr. Cad. 279584, 314206 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de str. Oașului și str. Odobești la sud, U.T.R. Liu în partea de vest, U.T.R. ULiu/PUZ în partea de nord și U.T.R. Lc și limite cadastrale în partea de est. Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare cu condiția conservării coerenței dezvoltării. În etapa I se va reglementa un teritoriu în suprafață de aproximativ 1 ha.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 terenul de reglementat este încadrat în U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și U.T.R. RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării Zonă mixtă cu regim de construire deschis ;

2.2 propus: zonă rezidențială de mică densitate, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare în conformitate cu Condiționările primare din R.L.u. aferent Uliu cu subzona verde (scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat) și zonă mixtă cu regim de construire deschis;

2.3 servituți de utilitate publică instituite prin PUG :

strada Oașului profil II.F.2 - 26,00m, strada Odobești profil III.E. - 16,00m;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe familiale P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;
- subzona verde (scururi, grădini, parcuri publice) P.O.T. maxim = 5 % C.U.T. maxim = 0,1;
- zona mixtă cu regim de construire deschis: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,0;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scur, grădină);
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Oașului și str. Odobești;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;
- circulațiile noi propuse prin P.U.Z vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior autorizării investițiilor propuse pe parcele. Razele virajelor vor fi de minim 9m.;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.

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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1679 din 17.04.2019;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- studiu de trafic.

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 nr.1679 din 17.04.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Propunerea se va corela privitor la circulații și parcelare cu Avizul de Oportunitate nr. 741/4.09.2017.

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,
Arh. Daniel Pop

Inspector de specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.
consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 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

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

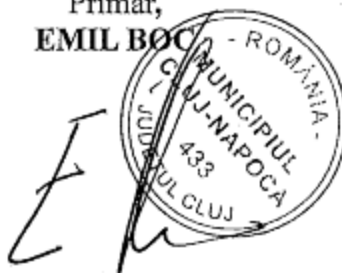
Nr. 172 din 22.06.2020

pentru: *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 88 din 31.03.2020*

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 88 din 31.03.2020 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare - str. Oașului nr. 151-153** în sensul:

Suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Oașului și străzii Ștefan Pascu, conform planșei „Reglementări urbanistice”, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Primar,
EMIL BOG



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Muresan

Red. 3ex. Consilier arh. Adriana Borza