

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime,  
str. Alexandru Odobescu – est**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu - est – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 466482/1/21.04.2022, conex cu nr. 373853/1/10.03.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 466513/433/21.04.2022, conex cu nr. 373870/433/10.03.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu – est, beneficiari: TCR ARHITECTI S.R.L., arh. Nicolae Florin Dascăl, la comanda beneficiarilor: GPA REAL ESTATE INVEST S.R.L., Mărgărit Ovidiu-Theodor, Mărgărit Doina Dorina, Păcurar Ioan, Păcurar Titiana;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 54 din 13.05.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 12 din 19.01.2022, 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 Planul Urbanistic Zonal - Parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu – est, beneficiari: GPA REAL ESTATE INVEST S.R.L., Mărgărit Ovidiu-Theodor, Mărgărit Doina Dorina, Păcurar Ioan și Păcurar Titiana, pe parcele proprietate privată, nr. cad. 341930, nr. cad. 317294, nr. cad. 262909, nr. cad. 279494, nr. cad. 279495, nr. cad. 279496, nr. cad. 279497, nr. cad. 279498, nr. cad. 279499, nr. cad. 279500, nr. cad. 279501, nr. cad. 279502, nr. cad. 279503, nr. cad. 279505, nr. cad. 316261, nr. cad. 320506 și nr. cad. 341895.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 11.051 mp (20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și două imobile cu destinația de „drum”) și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

**U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime, dipuse pe un parcelar de tip periferic.**

- *funcțiunea predominantă:* locuințe individuale (locuințe unifamiliale), locuințe semicolective (locuințe familiale) și anexele acestora – garaje, filogorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

- *regimul de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament:* între 3 m și 5 m;

- *retragerea față de limitele laterale:* clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 3 m; garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor

- laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- *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, măsurate la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m;
- *circulațiile și accesele*: prin P.U.Z. se reglementează aleea „A” și aleea „B” ca circulații cu acces public nelimitat, cu ampriză de 9 m (6 m carosabil și trotuare de 1,5 m) și loc de întoarcere. Accesul pe parcele se realizează din aleile propuse. Pe o parcelă pot fi prevăzute un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru locuințe individuale. Pentru locuințe semicolective sunt admise unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale pe parcelă;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile în zonă.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe, aleea „A” și aleea „B”, propuse prin P.U.Z., vor fi înscrise în C.F. cu destinația de „drum”, echipate-edilitar (apă-canal, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate

Anterior recepției locuințelor:

- vor fi realizate trotuarele aleilor „A” și „B”, inclusiv iluminatul stradal și mobilier urban (coșuri de gunoi);
- va fi realizat un trotuar cu lățimea de 1,5 m pentru strada Alexandru Odobescu, între str. Dâmbul Rotund și aleea „B”, în locul rigolei longitudinale deschise, existente;
- pe fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 3 m vor fi plantați, pe fiecare parcelă în parte, cel puțin doi arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Planșa A.04 – *Plan Reglementări Urbanistice* se constituie în Anexa 1 și Regulamentul local de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

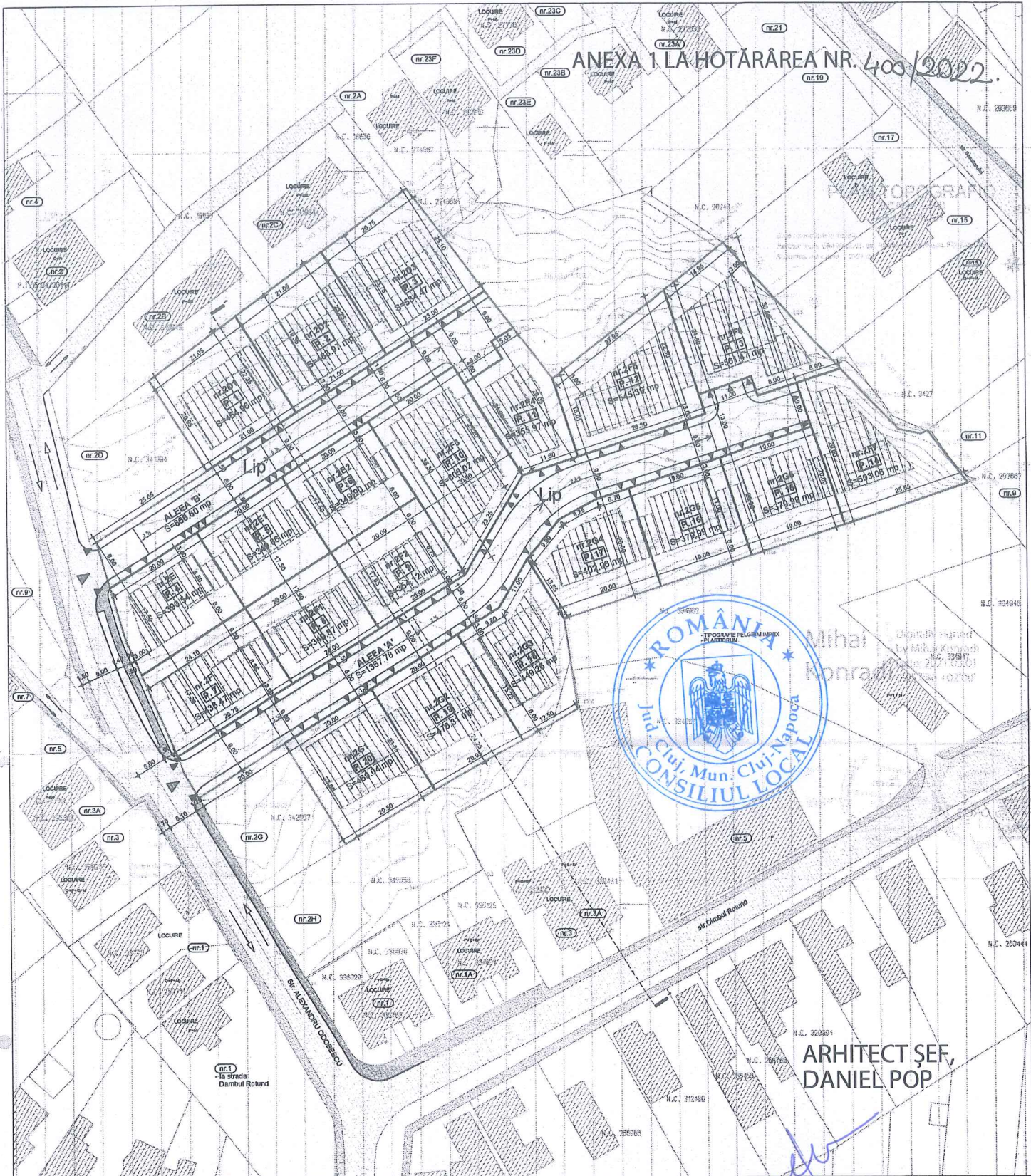
**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

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



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

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



ANEXA 1 LA HOTARAREA NR. 400/2022.



ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

LEGENDA		BILANT TERITORIAL				INDICI URBANISTICI		PARCELE PROPUSE		NOTA
Limita de proprietate PUZ		ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	UTR Lip POT = 0% CUT = 0	P1 = 454,89 mp	P12 = 545,39 mp	Numar maxim autoturisme=80
Parcelar propus				mp	%			mp	%	
UTR Lip				11051	100	11051	100	P3 = 534,47 mp	P14 = 503,06 mp	
Imobile existente in vecinatati		B constructi		0	0	3887	35	P4 = 390,54 mp	P15 = 376,80 mp	
Circulatii pietonale existente in exteriorul parcelei		Aleei, platforme		0	0	2764	25	P5 = 349,88 mp	P16 = 379,89 mp	
Circulatii pietonale propuse in exteriorul parcelei		Aleei, platforme comune		0	0	2222,23		P6 = 349,80 mp	P17 = 402,66 mp	
Circulatii auto existente in exteriorul parcelei		Spatii verzi amenajate		0	0	4420	40	P7 = 438,47 mp	P18 = 449,26 mp	
Acces auto / Acces pietonal		TOTAL		11051	100	11051	100	P8 = 349,87 mp	P19 = 476,31 mp	
Alinierea minima a constructiilor		UTR LIP		11051	100	11051	100	P9 = 354,12 mp	P20 = 489,04 mp	
Zona constructi								P10 = 605,02 mp	Alleea A = 1267,78 mp	
Possibilitati de mobilare a parcelei								P11 = 336,97 mp	Alleea B = 668,80 mp	

SECTIUNE 1-1	
Vizor planis topografic	



Denumirea lucrului:  
**PUZ de Parcelare**  
str. Alexandru Odobescu SA, Cluj-Napoca

Beneficiar:  
MARGARIT DOINA-DORINA  
str. Porțană, nr. 48, Cluj-Napoca

Proiectant:  
**TGR**  
ARHITECTI  
CLUJ-NAPOCA, 411674/2020 CN 241168-17

Șef proiect: arh. DASCAL FLORIN  
Proiectant: arh. DASCAL FLORIN  
Desenat: arh. DASCAL FLORIN

Nr. proiect: 01/2021 data: 08/2021 scara: 1/600

Faza: PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE PL.nr. A03

**VOLUMUL 2**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**UTR – Lip**

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

Art.1. Utilizări admise:

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

**Locuințe semicolective (familiale),** cu maximum două unități locative.

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

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contribuibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 300 mp; front min.=10 m spre spatiul 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 si cu cel mult 5.00 m metrii la nivelul accesului in imobil.

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 înălțimea clădirii, 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 3 m.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale:

-un acces pietonal și un acces carosabil din caile de circulație publică, in speta Aleea A si Aleea B, pentru locuintele individuale.

-unul sau doua accese pietonale și unul sau doua accese carosabile din caile de circulație publică, in speta Aleea A si Aleea B, pentru locuintele semicolective cu doua unitati locative.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari 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 supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).



Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

. Culoarele 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.

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

Fiecare parcelă va avea înspre caile de circulație, în apropierea limitei de proprietate, plantat minim un copac(foioase, decorative. etc) cu coronament la maturitate de minim 4-5 metri și circumferința 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

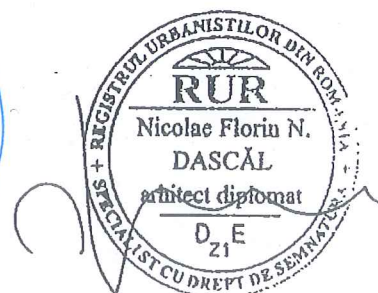
Art.15. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Intocmit  
arh. Dascal Florin

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 400/2022

ARE UN NUMĂR DE 2 PAGINI.





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

ARHITECT-ȘEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Mărgărit Doina Dorina prin arh. Dascăl Florin, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 34, ap. 15, înregistrată sub nr. 683554/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. ...12... din ...19.01.2022

pentru

**P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu – est**

generat de imobilele cu nr. cad. 341930, nr. cad. 317294, nr. cad. 262909, nr. cad. 279494, nr. cad. 279495, nr. cad. 279496, nr. cad. 279497, nr. cad. 279498, nr. cad. 279499, nr. cad. 279500, nr. cad. 279501, nr. cad. 279502, nr. cad. 279503, nr. cad. 279505, nr. cad. 316261, nr. cad. 320506, nr. cad. 341895

Inițiatori: Mărgărit Doina Dorina și asociații

Proiectant: TCR ARHITECTI S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolae Florin Dascăl

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de aprox. 1,1ha, este situat în vecinătatea nord-estică a străzii Al. Odobescu, fiind delimitat în partea de nord-est de imobilele de pe str. Sanatoriului nr. 11-17 și limite cadastrale în partea de nord-vest (imobilele de pe str. Al. Odobescu nr. 2B - 2C prov.) și sud-est.

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

**UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.**

- *funcțiune predominantă* : locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (semicolective) cu regim redus de înălțime;

- *regim de construire*: izolat sau cuplat

- *înălțimea maximă admisă*: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m .

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

- *retragere față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în 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 față de aliniament.

- *retragere față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”



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

(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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere față de limitele posterioare : (a) 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.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Prin P.U.Z. se propune parcelarea unui teren în suprafață de 11.051mp (20 de parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime și două imobile cu destinația de "drum") și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

### **U.T.R Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.**

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

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (S)+P+E+M, (S)+P+E+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 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: între 3m și 5m;

- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 3m; Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *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, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m;

- *circulațiile și accesele*: Prin PUZ se reglementează aleea "A" și aleea "B" ca circulații cu acces public nelimitat, cu ampriză de 9m (6m carosabil și trotuare de 1,5m) și loc de întoarcere. Accesul pe parcele se realizează din aleile propuse. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil pentru locuințe individuale. Pentru locuințe semicolective sunt admise unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale pe parcelă;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice disponibile în zonă;

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



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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe, alea „A” și alea „B” propuse prin P.U.Z, vor fi înscrise în CF cu destinația de “drum”, echipate-edilitar (apă-canal, electrica, gaz), iar partea carosabilă a acestora va fi realizată la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate

Anterior recepției locuințelor:

- vor fi realizate trotuarele aleilor “A” și “B”, inclusiv iluminatul stradal și mobilier urban (coșuri de gunoi)
- va fi realizat un trotuar cu lățimea de 1,5m pentru strada Alexandru Odobescu, pe tronsonul adiacent PUZ;
- pe fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 3m vor fi plantați pe fiecare parcelă în parte, cel puțin doi arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

Documentația P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu - est, înregistrată sub nr. 481340/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.10.2021. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării completărilor solicitate depuse sub nr. 683534/433/2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 408 din 11.02.2021, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

*(1) "într-o str. Săușal Rotund și alea "B", în locul război longitudinal  
deschise, existente"*

*corectat aviz în baza celei nr 357346/2.03.2022*

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. .... din .....

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





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

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

Aprobat  
Primar **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. GPA REAL ESTATE INVEST S.R.L.** prin Dascăl Florin cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 34, sc. 6, et. P, ap. 15, înregistrată sub nr. 161657 din 8.03.2021 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 ( subcomisia operativă) întrunită în ședința din data de 26.03.2021, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**

Nr. ....54.....din 13.05.2021

pentru elaborarea

**P.U.Z – parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime, str. Alexandru Odobescu - est** generat de imobilele cu nr. cad. 317294, nr. cad. 341930, nr. cad. 262909, nr. cad. 279494, nr. cad. 279495, nr. cad. 279496, nr. cad. 279497, nr. cad. 279498, nr. cad. 279499, nr. cad. 279500, nr. cad. 279501, nr. cad. 279502, nr. cad. 279503, nr. cad. 279505, nr. cad. 316261, nr. cad. 320506, nr. cad. 341895, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este cvartalul delimitat de str. Sanatoriului în partea de est, str. Str. Alexandru Odobescu în partea de vest, str. Dâmbul Rotund în partea de sud și str. Emil Gârleanu în prtea de nord; Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat ( terenul beneficiarului, în suprafață de ~1,1ha) și vecinătățile adiacente.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

- 2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic;  
2.2 *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime;

**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:**

- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;
- circulațiile noi propuse prin P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele;
- se va realiza trotuarul pe latura estică a străzii Alexandru Odobescu, pe tronsonul adiacent P.U.Z.;

**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;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 408 din 11.02.2021;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză funcțională, expertiză geotehnică, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică);

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. 408 din 11.02.2021 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.*

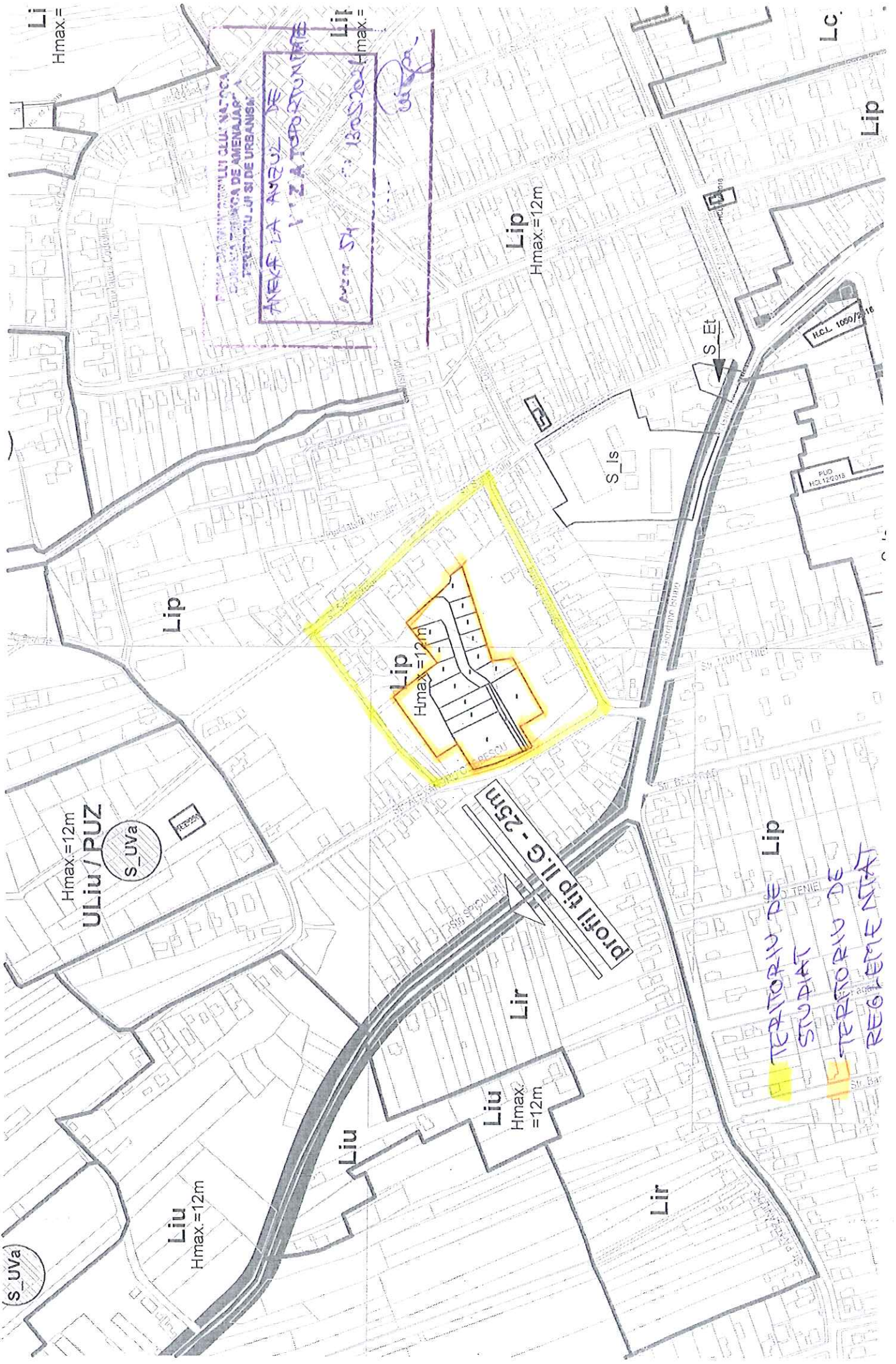
*Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.*

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Inspector arh. Anamaria Popa

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



Li  
Hmax =

Lir  
Hmax =

Lc

Lip

Lip  
Hmax = 12m

Lip

Lip  
Hmax = 12m

S ls

S Et

PUZ  
HCL 122318

HCL 1090/2016

Hmax = 12m  
ULIU/PUZ

S\_UVa

profil tip II.G - 25m

Lir

Liu  
Hmax = 12m

Liu  
Hmax = 12m

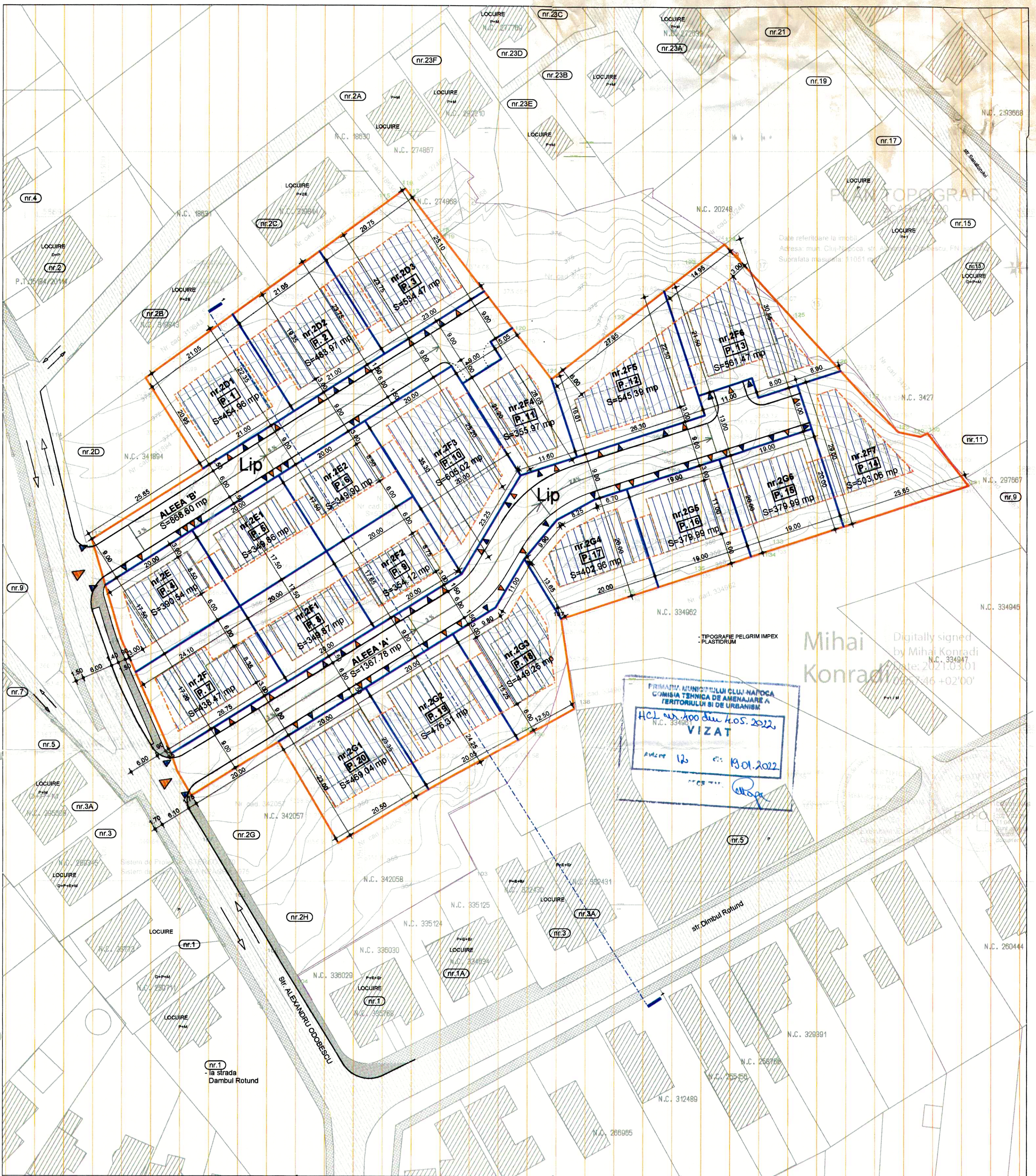
Liu

Lir

TERITORIUL DE LIP  
STUDIAT  
TERITORIUL DE  
REGLEMENTAT

PROIECTAREA PLANULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISMA  
ANEXA LA AVIZUL DE VIZATOPORTUNITATE  
AVIZ SA

*[Handwritten signature]*



LEGENDA		BILANT TERITORIAL				INDICI URBANISTICI		PARCELE PROPUSE		NOTA
Limita de proprietate PUZ		ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	UTR Lip	P1 = 454.96 mp	P12 = 545.39 mp	Numar maxim autoturisme=80	
Parcelar propus			mp	%			mp	%		P2 = 483.97 mp
UTR Lip		S constructibila	0	0	3867	35	P3 = 534.47 mp	P14 = 503.06 mp		
Imobile existente in vecinatati		Alei, platforme	0	0	2784	25	P4 = 390.54 mp	P15 = 379.99 mp		
Circulatii pietonale existente in exteriorul parcelei		Alei, platforme comune	0	0	2222.23		P5 = 349.86 mp	P16 = 379.99 mp		
Circulatii pietonale propuse in exteriorul parcelei		Spatii verzi amenajate	0	0	4420	40	P6 = 349.90 mp	P17 = 402.96 mp		
Circulatii auto existente in exteriorul parcelei		TOTAL	11051	100	11051	100	P7 = 438.47 mp	P18 = 449.26 mp		
Acces auto / Acces pietonal		UTR LIP	11051	100	11051	100	P8 = 349.87 mp	P19 = 478.31 mp		
Alinierea minima a constructiilor							P9 = 354.12 mp	P20 = 469.04 mp		
Zona constructibila							P10 = 605.02 mp	Aleea A = 1367.78 mp		
Posibilitati de mobilare a parcelei							P11 = 335.97 mp	Aleea B = 868.80 mp		

SECTIUNE 1-1	
	linie panta teren natural



Denumirea lucrului: **PUZ de Parcelare**  
 str. Alexandru Odobescu f.n., Cluj-Napoca  
 Beneficiar: MARGARIT DOINA-DORINA  
 str. Portelanului, nr.48, Cluj-Napoca  
 Proiectant: **T C R** ARHITECTI  
 CLUJ-NAPOCA J12/1074/2020 CUI 42416658  
 Sef proiect: arh. DASCAL FLORIN  
 Proiectat: arh. DASCAL FLORIN  
 Desenat: arh. DASCAL FLORIN  
 Nr. proiect: 01/2021 data: 05/2021 sc.: 1/500  
 Faza: PUZ  
**REGLEMENTARI URBANISTICE** Pl. nr. **A03**

**P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime**  
**str. Alexandru Odobescu - est**  
Nr. 53550/27.01.2022  
(nr. cerere H.C.L.)

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : MĂRGĂRIT DOINA DORINA și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. TCR ARHITECȚI S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 683554/08.12.2021

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

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

- **Certificat de urbanism nr. 408/11.02.2021**
- **Aviz de oportunitate nr. 54/13.05.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 12/19.01.2022**

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 683554/08.12.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.07.2021

În data de 16.07.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - parcelare și construire locuințe cu regim redus de înălțime – str. Alexandru Odobescu - est, 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 19.10.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 18-20.06.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.10.2021 - ora 14

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.10.2021 - ora 14

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

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 dezbateră din 19.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Florin Dascăl

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**

1 ex.

**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**

**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**