



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.primariaclužnapoca.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. 95 din 16.02.2024

pentru **modificare** Aviz Arhitect Șef nr. 132 din 11.08.2023

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 132 din 11.08.2023 emis pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa în sensul:

Vor fi realizate trotuarele străzii Anton Bacalbașa și echipate cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, corpuri/stâlpi de iluminat, indicatoare rutiere).

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRĂZII ȘI URSAȘI

Calea Hoșilor 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 BOG

EL

Ca urmare a cererii adresate de Pop Buia Pavel, cu domiciliul în jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 686341/433/2023, 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. 132 din 11.08.2023

pentru P.U.Z. de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa generat de imobilele cu nr. cad. 335542, nr. cad. 308901, nr. cad. 281373, nr. cad. 334617, nr. cad. 329858, nr. cad. 329006, nr. cad. 329007 și nr. cad. 335543

Inițiatori: Pop Buia Pavel

Proiectant: MADE BY S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Nicolae Ioan Ștefănuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de ~0,73 ha, este delimitat în partea nordică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Anton Bacalbașa, strada Odobești la vest, strada Ștefan Pascu la est și limite cadastrale în partea de sud.

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

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

- funcțiune predominantă: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare;

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

- înălțimea maximă admisă: 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. 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. maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 0,9;

- retragerea față de aliniament: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera 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, retragera 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;

- retrageri față de limitele laterale:

(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;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIRoul STRATEGIE URBAINE

Calea Icoșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 559 325
www.primariaciuclujnapoca.ro | www.ciuclujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

(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 cascada, ciădritile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

– retrageri față de limitele posterioare:

(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;

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

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

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~0,73 ha pe bază de structură parcelară și regulament local de urbanism, respectiv 14 parcele destinate construirii de locuințe cu regim redus de înălțime (U.T.R. Liu-1), un imobil cu destinația de spațiu verde cu acces public nelimitat (U.T.R.Va-1) și imobile destinate lărgirii străzilor Odobești, Anton Bacalbașa și Ștefan Pascu precum și un imobil destinat stației de pompare apă existente.

U.T.R. Liu-1 – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

– funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale și anexele acestora (garaje, filigorii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine);

– regim de construire: 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). Retragera 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;

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

– retragerea față de aliniament:

– minim 8 m față de U.T.R. Va-1;

– minim 5 m față de strada Odobești;

– minim 5 m față de strada Ștefan Pascu;

Garajele vor fi dispuse în retragere de minim 6 m de la str. Odobești și str. Ștefan Pascu, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– retragerea față de limitele laterale: pe limită de proprietate și în retragere minimă de 3 m față de cealaltă limită laterală, conform planșei „U.09 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE”. Lungimea calcanului va fi de maxim 20 m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

– retragerea față de limitele posterioare: clădirile (inclusiv garajele) vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;

– circulațiile și accesele: pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice va fi făcut conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

– staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
 - (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mare de 100 mp;
- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare;
Alte activități: conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G.;

– *echiparea tehnico-edilitară*: autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului reglementat prin prezenta documentație. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament 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.

U.T.R. Va-1 – Subzonă verde cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, accese auto și pietonale pentru parcelele de pe frontul sudic al străzii Anton Bacalbașa;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T. max. = 0 %, C.U.T. max. = 0;
- *înălțimea maximă admisă*: nu este cazul;
- *retragerea față de aliniament, retragerea față de limita laterală estică, retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi);
- *echiparea tehnico-edilitară*: se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Pentru documentația *P.U.Z. de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa* s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 40 din 20.03.2023 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 24.10.2022) valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 298 din 21.01.2020. În urma analizării cererii nr. 686341/433/2023 în ședința C.T.A.T.U. - subcomisia operativă din data de 2.8.2023 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 1304 din 15.06.2023.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe:

1. Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Anton Bacalbașa, străzii Ștefan Pascu și străzii Odobești, conform propunerii din planșa „U.09 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE”, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Măgilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 501; fax: +40 264 599 329
www.primariacclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

2. Strada Anton Bacalbașa va fi echipată edilitar complet (inclusiv rețea pluvială), iar partea carosabilă a acesteia (cu lățime de 6 m) va fi adusă la strat de uzură.
3. Va fi adusă la strat de uzură suprafața de teren necesară lărgirii părții carosabile a străzii Odobești.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

1. Va fi realizat trotuarul pe latura sudică a străzii Anton Bacalbașa și echipat cu mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, corpuri/stâlpi de iluminat, indicatoare rutiere).
2. Va fi amenajat spațiul verde cu acces public nelimitat (U.T.R. Va-1), în baza unui proiect de specialitate.
3. Va fi realizat trotuarul de pe latura estică a străzii Odobești și trotuarul de pe latura vestică a străzii Ștefan Pascu, pe tronsoanele aferente P.U.Z.
4. Suprafețele de teren amenajate, destinate regularizării circulațiilor, spațiul verde cu acces public nelimitat (U.T.R. Va-1) și imobilul destinat stației de pompare apă, vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit (conform propunerii din planșa „U.11 -CIRCULAȚIA TERENURILOR”).

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată. 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. 1304 din 15.06.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism 298 din 21.01.2020.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreș Mureșan
Red. 3 ex. arh. Edith Heezel

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaciuclujnapoca.ro
www.primariaciuclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat,
Primar
Emil Boc

EL

Ca urmare a cererii adresate de Pop Buia Pavel cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 686357/433/2023, 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 2.08.2023, se emite prezentul:

Aviz de Oportunitate
Nr. 125 din 10.08.2023

pentru elaborarea
P.U.Z. de urbanizare, str. Odobești-str. Anton Bacalbașa
generat de imobilele cu nr. cad. 334617, nr. cad. 335543, nr. cad. 335542, nr. cad. 329007, nr. cad. 308901, nr. cad. 329006, nr. cad. 281373 și nr. cad. 329858 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R. ULiu, fiind delimitat în partea nordică de parcelele de pe frontul nordic al străzii Anton Bacalbașa, str. Odobești la vest, str. Ștefan Pascu la est și limite cadastrale în partea de sud.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- 2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat încadrat în U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
2.2 *propus*: se propune parcelarea terenului în vederea realizării de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și spațiu verde cu acces public nelimitat.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zonă de locuințe: P.O.T. max.= 35%, C.U.T. max.= 0,9 ADC/mp;
- subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat: P.O.T. max.= 5%, C.U.T. max.= 0,1 ADC/mp.

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

- spațiu verde cu acces public nelimitat/plantații de aliniament;
- accesul auto și pietonal se realizează din str. Anton Bacalbașa și str. Ștefan Pascu;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calcea Hoșilor nr. 5, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 036; email: stregiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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. Emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe se va face după modernizarea/asfaltarea str. Anton Bacalbașa pe tronsonul cuprins între str. Odobești și str. St. Pascu.

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

– conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1304 din 15.06.2023;
– studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, analiză sectorială/funcțiuni existente în zonă, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).
– în funcție de concluzia studiului de fundamentare/analizei sectoriale, autoritatea publică poate solicita reglementarea prin P.U.Z. și a subzonei de servicii publice și de interes public (cu indicatorii urbanistici stabiliți prin P.U.G. pentru U.T.R. S_Is)

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.

Documentația P.U.Z. de urbanizare, str. Odobești-str. Anton Bacalbașa a fost inițiată în baza Avizului de oportunitate nr. 294 din 14.10.2020 și avizată prin Aviz Arhitect Șef nr. 40 din 20.03.2020 (valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 298 din 21.01.2020)

În urma ședinței C.T.A.T.U. - subcomisia operativă din 2.08.2023 se actualizează Avizul de oportunitate emis, în baza Certificatului de urbanism nr. 1304 din 15.06.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1304 din 15.06.2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 298 din 21.01.2020.

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,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex., Arh. Edith Heczei
inspector, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



25/10/2020 P.C. REZOLUCIJA