

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 459228/1/10.05.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 459355/433/10.05.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa, beneficiari: Pop-Buia Pavel, Pop Buia Daniela-Diana, Nilas Pavel, Nilas Mariana, NIPO IMOBCONSTRUCT S.R.L., Salanța Zoica, Ostaș Denisa-Zoe, Salanța Denis-Leontin, Salanța Roxana, AGILE BROTHERS S.R.L., Oanea Sorin-Vasile, Oanea Silvia-Estera, Șchiop Mihăiță, Șchiop Fabiola-Camelia, Negrușeri Sandu, Negrușeri Eliza-Margareta, CNC PARTENER COMPANY S.R.L., Man George-Raul, Man Anca-Florina, Jakab Endre, Jakab Csilla, pentru un teren în suprafață măsurată de ~0,73 ha., aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 123 din 10.08.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 132 din 11.08.2023 și Avizul nr. 55 din 16.02.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

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. Odobești – str. Anton Bacalbașa, beneficiari: Pop-Buia Pavel, Pop Buia Daniela-Diana, Nilas Pavel, Nilas Mariana, NIPO IMOBCONSTRUCT S.R.L., Salanța Zoica, Ostaș Denisa-Zoe, Salanța Denis-Leontin, Salanța Roxana, AGILE BROTHERS S.R.L., Oanea Sorin-Vasile, Oanea Silvia-Estera, Șchiop Mihăiță, Șchiop Fabiola-Camelia, Negrușeri Sandu, Negrușeri Eliza-Margareta, CNC PARTENER COMPANY S.R.L., Man George-Raul, Man Anca-Florina, Jakab Endre, Jakab Csilla, pentru un teren în suprafață de ~0,73 ha., aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcelele cu nr. cad. 334617, nr. cad. 335543, nr. cad. 308901, nr. cad. 335542, nr. cad. 329858, nr. cad. 281373, nr. cad. 329007 și nr. cad. 329006 .

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de ~0,73 ha pe bază de structură parcellară 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.

Documentația reglementează:

**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). 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;

– *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:

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**

– *funcțiune 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 automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește 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 împrejuriri 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).

*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”.
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. Vor fi realizate trotuarele străzii Anton Bacalbașa și echipate 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”*).

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, planșa „U.09 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE” se constituie în Anexa 2 și planșa „U.11 -CIRCULAȚIA TERENURILOR” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată 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 Roșca**