

28/22.07.2024

1-25 pag.

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. 580153/1/11.07.2024, conex cu nr. 459228/1/10.05.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 580359/433/11.07.2024, conex cu 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 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.

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+I+M, (S)+P+I+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 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).

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**

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

Liu-1

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



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale în regim cuplat – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat prin prezenta documentație de urbanism. Autorizarea lucrărilor de infrastructură se vor face direct în baza prezentei documentații.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu toate restricțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în prezenta documentație P.U.Z. în vederea parcelării str. Anton Bacalbașa .

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe unifamiliale (regim de construire - cuplat pe calcan)
- Anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 aferentă regulament P.U.G Cluj Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Regimul de construire: cuplat pe calcan.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 11 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

- suprafața va fi mai mare sau egală cu 350 mp pentru locuințele unifamiliale (regim de construire - cuplat pe calcan);
- să aibă formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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;

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate adâncimea calcanului va fi de maxim 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.

- în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m;
- 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;
- 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;
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.
- 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.

7. 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. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu A.U. mai mică de 100 mp;
- 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.;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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 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 alicul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului reglementat prin prezenta documentație. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurire. 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 împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14.ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:
P.O.T. maxim = 35%

16.COEFIICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:
C.U.T. maxim = 0,9 ADC/mp



Va-1

Subzonă verde cu acces public nelimitat



SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, accese auto și pietonale pentru parcelele de pe frontul sudic al străzii Anton Bacalbașa.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.Z.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, accese auto și pietonale pentru parcelele de pe frontul sudic al străzii Anton Bacalbașa;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere și pentru accesul riveranilor la parcele, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu sunt.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și auto spre parcelele riverane din interiorul zonelor verzi se vor utiliza sisteme rutiere

specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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 branșament 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).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme propusă prin P.U.Z.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

0 ADC/mp



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

P.U.Z.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

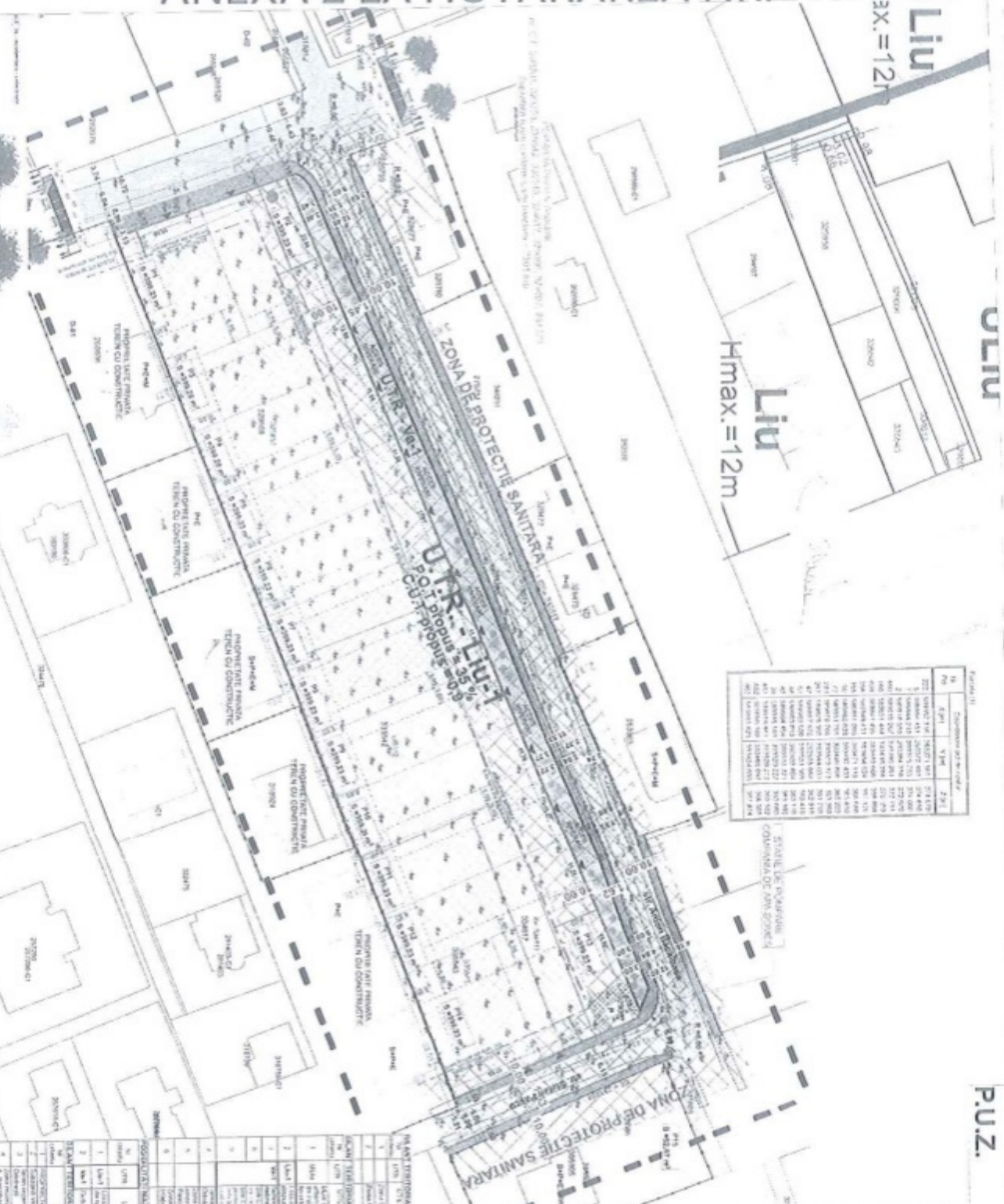
LEGENDA RECLAMANTARI URBANISTICE

- Linia roșie și albastru
- Limita de protecție inginerescă prin P.U.Z.
- Procurator
- Fond carturală existent
- Fond carturală existent pe garajuri
- Astăzi existent
- Proiectare existent
- Avenii Dornesti
- Credințe arheologice (indicații / reconstituiri)
- Credințe paleontologice (indicații / reconstituiri)
- Alte construcții în regulă
- Alte construcții în regulă
- Alte construcții / Avenii Dornesti
- Vegetație existentă
- Vegetație proiectată
- Fond geotehnic

PLANUL DE ÎNCADRARE

COMUNA DAȘTA, JUDEȚUL GALBEN

Nr.	Coordonate X (m)	Coordonate Y (m)	Suprafață (m ²)	Destinație
1	5241	1041	7.21	...
2	5242	1042	7.21	...
3	5243	1043	7.21	...
4	5244	1044	7.21	...
5	5245	1045	7.21	...
6	5246	1046	7.21	...
7	5247	1047	7.21	...
8	5248	1048	7.21	...
9	5249	1049	7.21	...
10	5250	1050	7.21	...



REZUMATUL DATELOR DE ÎNCADRARE

Tipul zonei	Suprafața (m ²)	Procentaj (%)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



Mara Digitally signed by Mara Molnar Date: 2023.10.11

VALERIA VALERIAN TEHER Digitally signed by CALIN-VALEA Date: 2023.10.04

N FEHER Digitally signed by CALIN-VALEA Date: 2023.10.04

PROFIL STR. ODOBESHTI

PROFIL STR. ANTON BACALBASA

PROFIL STR. ȘTEFAN PAȘCU

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa

Prin cererea nr. 556860/433/2023 și a completărilor înregistrate cu nr. 323716/433/7.03.2024, 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 solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa.

Documentația a fost întocmită de MADE BY S.R.L., la comanda beneficiarilor: 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 imobilele 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 .

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.

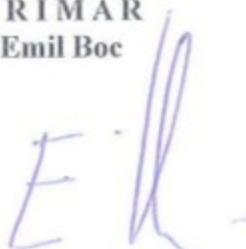
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

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

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare – Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 580153/1/11.07.2024, conex cu nr. 459228/1/10.05.2024, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 556860/433/2023 și a completărilor înregistrate cu nr. 323716/433/7.03.2024, 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 solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa.

Documentația a fost întocmită de MADE BY S.R.L., la comanda beneficiarilor: 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 imobilele 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.

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. Strada Odobești, din care se face accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1547.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. ULiu – *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban*, teritoriu pentru care autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 123 din 10.08.2023 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Categoriile funcționale propuse prin Avizul de oportunitate sunt: zonă de locuințe cu regim de înălțime mic și subzonă verde cu acces public nelimitat. Prin prezentul P.U.Z. se reglementează un teren în suprafață de ~0,73 ha., aflată la intersecția străzilor Odobești, Anton Bacalbașa și Ștefan Pascu, situată în partea constituită a U.T.R. ULiu (*majoritatea parcelelor de pe str. Odobești, str. Anton Bacalbașa și str. Ștefan Pascu fiind construite*). U.T.R. ULiu vizează un teritoriu de ~7,42 ha., în timp ce suprafața reglementată prin prezentul P.U.Z. este de ~0,73 ha. Urbanizarea zonei a început în baza studiului de urbanism aprobat prin H.C.L. 601/2005, unde s-a prevăzut construirea de locuințe (fără alte subzone funcționale). Autoritatea a apreciat că pe teritoriul reglementat specific prin prezentul P.U.Z. nu se pretează instituirea subzonei S_Is, acesta având o dimensiune relativ redusă, în partea nordică și estică a amplasamentului studiat existând un teritoriu cu o suprafață generoasă încadrat în zonă de urbanizare, pe care se va institui subzona de servicii publice și de interes public odată cu reglementarea specifică a terenului prin P.U.Z. Totodată menționăm că la distanță de aproximativ 300 m în partea sud-vestică există grădinița „Floare de Iris I” care intră în categoria serviciilor de interes public și că la distanță de aproximativ 300 m în partea sud-estică s-a instituit U.T.R. S_Is_G – *Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale* prin H.C.L. 776/2022.

Raportate la reglementările de ordin general ale Regulamentului P.U.G., prin P.U.Z. se instituie următoarele reglementări specifice:

– pentru *zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*: prin R.L.U. P.U.Z. se propune o retragere față de aliniament (față de U.T.R. Va-1) de minim 8 m, în condițiile în care R.L.U. aferent P.U.G. prevede o retragere de minim 5 m;

– pentru *subzonă verde cu acces public nelimitat* funcțiunea predominantă prevede inclusiv accesele auto și pietonale pentru parcelele de pe frontul sudic al str. Anton Bacalbașa. De asemenea, indicii urbanistici propuși prin R.L.U. P.U.Z. sunt P.O.T. max. = 0 %, C.U.T. max. = 0, în condițiile în care R.L.U. aferent P.U.G. prevede P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. = 0,1.

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.

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). 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+I+M, (S)+P+I+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 ocupații 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 împrejurimi. 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 împrejurime) 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 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. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 132 din 11.08.2023 și Avizul nr. 55 din 16.02.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 648860/446/2023.

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, inclusiv lucrările de infrastructură rutieră, conform prevederilor din Avizul nr. 648860/446/2023 emis de către Serviciul Siguranța Circulației.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare – Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1304 din 15.06.2023, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 298 din 21.01.2020, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. Pe parcursul derulării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 298 din 21.01.2020 a expirat la data de 6.06.2023, fiind emis certificatul de

urbanism nr. 1304 din 15.06.2023, în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism 298 din 21.01.2020. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 132 din 11.08.2023 cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1304 din 15.06.2023.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Serviciului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 13 mai 2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa, a fost supus consultării publice din 13 mai 2024 până în 27 mai 2024. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de urbanizare, str. Odobești – str. Anton Bacalbașa poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

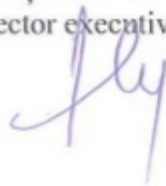
Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 11.07.2024.



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. 55 din 16.12.2024

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



Ministerul Dezvoltării
URBANISTICE ȘI CONSTRUCȚII

ROMANIA
ROMANIA
ROMANIA
ROMANIA

Cluj Napoca
Cluj Napoca
Cluj Napoca
Cluj Napoca

ARHITECT-ŞEF

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. din

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

Initiatori: Pop Buia Pavel

Proiectant: MADE BY S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Nicolaie Ioan Ștefanuți

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 parcelar 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 retras, 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;



CONSILIUL DE CONSILIERI LOCALI
ODOBEȘTI

CONSILIUL
MUNICIPAL AL COMUNEI ODOBEȘTI
CONSILIU LOCAL DE URBANISM
BUCURĂRI DE URBANISM

Strada Ștefan M. 3, 400001, City-Odobești, Tel: +40 264 392 3 31; Fax: +40 264 392 3 39
www.primariadobesti.ro | www.dobesti.ro | www.vitalcity.ro

(b) în cazul construirii în retragere față de limita/limitile laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la acestea/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;

– *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:



CONSILIUL LOCAL
ODOBESTI

ROMANIA
REPUBLICA ROMANIA
CONSILIUL LOCAL DE URBANISM
SI PLANIFICARE TERITRIALĂ

Calea Nicolae Bălcescu, nr. 3, 30301, Cluj-Napoca, tel: +40 264 552 501; fax: +40 264 552 125
www.primariaclojnapoca.ro | www.clojbusiness.ro | www.vistologiatocara.ro

Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupații 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 branșament 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. V2-1 – 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 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 branșament 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. Odobesti – 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 Odobesti, conform propunerii din planșa „U.09 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE”, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.



AVIZ DE PROIECTARE
P.U.Z. 2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
CĂMARA COMUNICĂRII ȘI DEZASTRE
SERVICIUL GENERAL DE URZĂRI
SERVICIUL STRĂZILOR ȘI URZĂRI

Strada Anton Bacalbașa nr. 1 - 400054, Cluj-Napoca, nr. 400154-301 301, nr. 400154-349 349
www.gamarkit.ro | www.stgbanapoca.ro | www.civildelugnapoca.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. Andreșca 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

Aprobat,
Primar
Emil Boco

Ca urmare a cererii adresate de Pop Buis 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 2.03.2023, se emite prezentul:

Aviz de Oportunitate
Nr. din

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 servitui:

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

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Napoca 1 - 40001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 555 830; email: office@urbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.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. referent 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-volumetrică, 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_{1s})

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 Heçzei
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



1:500 1/10 1/10 1/10 1/10 1/10

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 : POP-BUIA PAVEL și ASOCIAȚII
- Proiectant : S.C. MADE BY S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 602945/29.06.2022

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 de urbanizare – str. Odobești - str. Anton Bacalbașa

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

- Certificat de urbanism nr. 1304/15.06.2023
- Aviz de oportunitate nr. 123/10.08.2023
- Aviz Arhitect Șef nr. 132/11.08.2023

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.Z. nr. 602945/29.06.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 23.12.2021

În data de 21.12.2021 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. de parcelare – str. Odobești, 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 24.10.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”,

anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 14.12.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.10.2022 - ora 15

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 dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 24.10.2022 - ora 15

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 la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 24.10.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Nicolae Ștefănuți.

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

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan