

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare - str. Oaşului nr. 151-153**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţă ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare - str. Oaşului nr. 151-153 – proiect din iniţiativa primarului;

Reţinând Referatul de aprobare nr. 599896/1/7.12.2020, conex cu nr. 484495/5.10.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de iniţiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 599986 din 7.12.2020, conex cu nr. 484521/5.10.2020, al Direcţiei Generale de Urbanism şi al Direcţiei Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. de urbanizare - str. Oaşului nr. 151-153, beneficiar: Havadi-Butyka Gheorghe;

Reţinând Avizul de Oportunitate nr. 831 din 30.08.2019, Avizul arhitectului şef nr. 88 din 31.03.2020 şi Avizul arhitectului şef nr. 172 din 22.06.2020, precum şi avizele organismelor teritoriale interesate;

Reţinând prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ţinând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările şi completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispoziţiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 şi 196 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ş T E :**

**Art. 1** Se aprobă P.U.Z. de urbanizare - str. Oaşului nr. 151-153, beneficiar: Havadi-Butyka Gheorghe, pe un teren proprietate privată (nr. cad. 314206 şi nr. cad. 279584).

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului şi stabilirea de reglementari urbanistice, după cum urmează:

**U.T.R – Liu\_1 - Zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcţiunea predominantă*: locuinţe unifamiliale şi familiale/semicolective ( pe parcele cu suprafaţa mai mare de 400 mp);
- *regimul de construire*: izolat sau cuplat;
- *înălţimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R, Hmax cornişă= 8 m, Hmax = 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T.maxim= 35%, C.U.T.maxim= 0,9;
- *retragerea faţă de aliniament*: minim 5 m. Alinierea clădirilor este obligatorie. Pentru parcelele aflate în zona de întoarcere a drumurilor înfundate, alinierea va fi impusă de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate, dar nu mai puţin de 2 m. Pentru parcelele de colţ, retragerea va fi realizată faţă de ambele aliniamente. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism;
- *retragerea minimă faţă de limitele laterale*: în cazul dispunerii în regim de construire cuplat, adâncimea calcanului va fi de maxim 20 m. În cazul construirii în retragere faţă de limită, clădirile vor fi retrase cu o distanţă de minim 3 m. Garajele vor putea fi alipite limitelor laterale ale parcelelor, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,8 m;

- *retragerea minimă față de limita posterioară*: clădirile și garajele vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m. Toate clădirile vor fi amplasate în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii, a căror suprafață însumată va fi de maxim 15 mp.;
- *circulațiile și accesele*: accesul la parcele va fi realizat din strada Oașului, strada Ștefan Pascu regularizată la ampriză de 9 m și alei cu ampriză de 9 m;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe strada Oașului.

#### U.T.R –Va\_1 - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

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

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

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

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

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

Străzile de interes local propuse prin P.U.Z, Aleea A și B cu ampriză de 9 m (12 m la alveola de întoarcere), vor fi înscrise în CF cu destinația de “drum”, vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z, adiacent străzii Ștefan Pascu, va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate, până la recepția construcțiilor propuse, pe parcelele cu front la străzile de interes local (aleea A și B).

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

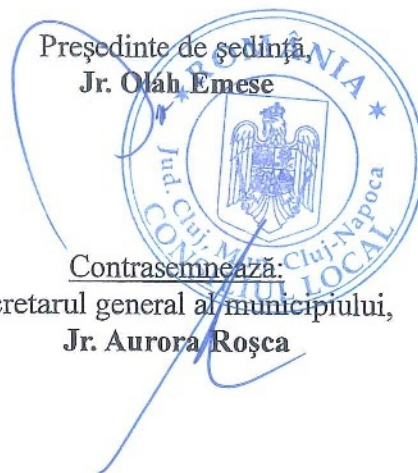
**Art.2** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

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

Președinte de ședință,  
**Jr. Olah Emese**

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**



Parcelar riveran principalelor artere de trafic - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

### Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acestora
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare

### Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, construirea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent. Situațiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu
- parcela în înțeles urban are o suprafață mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos
- configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament vor fi reglementate urbanistic prin PUD

## B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul P.U.G.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- (a) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.
- (b) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

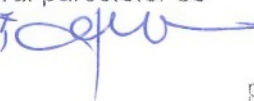
Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

De regulă o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARHITECT-ȘEF  
DANIEL POP



## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placi de piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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 un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) 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 minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul nu este obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele de colț sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 50%.

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

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

POT maxim = 60%

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

CUT maxim = 2,4.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

ARHITECT-ȘEF,  
DANIEL POP





# 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 (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Subzone:

S\_Va-1 – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Inițiere (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG sau un PUZ anterior, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

#### B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ. ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale și familiale/semicolective (pe parcele cu suprafața mai mare de 400mp), cu și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, 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 la prezentul regulament, 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.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

## 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (d) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate
- (e) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (f) suprafața va fi mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate
- (g) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele

acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m. Pentru parcelele aflate în zona de întorcere a drumurilor infundate alinierea va fi impusă de retragerea clădirilor de pe parcelele învecinate dar nu mai puțin de 2 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate) adâncimea calcanului va fi de maxim 20 m. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe insiruite - capetele de siruri, locuințe cuplate), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m
- (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.
- (f) toate construcțiile de pe parcela în înteles 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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. 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) cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

ARHITECT-ȘEF,  
DANIEL POP



Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

#### 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). 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.

#### 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 paste 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 acoperișe 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 ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

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 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 împrejurimi) 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 îmbrăcăminte 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

ARHITECT-ȘEF  
DANIEL POP

*Cefero*

13

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În interiorul ansamblurilor rezidențiale cu alei care au circuit închis se poate opta pentru neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, măsura aplicându-se în mod obligatoriu unitar.

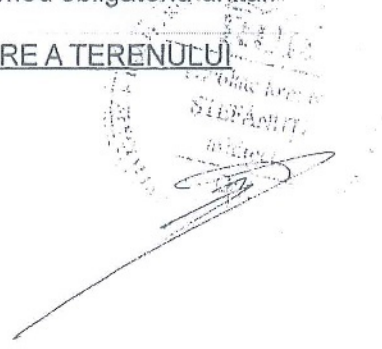
#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:  
POT maxim = 35%

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:  
CUT maxim = 0,9



ROMANIA  
Județul Cluj  
Municipalitatea Cluj-Napoca  
ȘEF DE SECȚIE  
Municipalitatea Cluj-Napoca



ROMANIA  
Jud. Cluj  
Municipalitatea Cluj-Napoca  
CONSILIUL LOCAL

ARHITECT ȘEF DE SECȚIE  
DANIEL POP  
cekeo

14

**Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ.

**C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - se vor elabora proiectele tehnice detaliate. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Parcuri cu acces public nelimitat.

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, 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**

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.

ARHITECT-ȘEF,  
DANIEL POP



15

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Orice construcții se vor retrage de la aliniament minim 3 m.

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

- (a) Orice construcții se vor retrage față de limita / limitele laterale de proprietate, în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- (b) Orice construcții 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.

## 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.

## 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 din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavae din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

## 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. 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).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARHITECT - SET,  
DANIEL POP  
*[Signature]*

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

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac sau transparent dublate de vegetație, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

##### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)





**NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT**

Nr	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT		PROPUIS		OBSERVATII IN CADRUL PARCELEI
		ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCARE	ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCARE	
1	LOCUINTE CUPLATE	> 100 mp	2	16	32	
2	LOCUINTE COLECTIVE	< 100 mp	1	66	66	
3	COMERT	35 mp	1	300	9	IN SUBSOL
4	SERVICII FARA ACCES PUBLIC	80 mp	1	615	8	IN SUBSOL
<b>TOTAL</b>					<b>115</b>	

**BILANT TERITORIAL PUZ - ZONA STUDIATA**

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUIS	
			MP	%	MP	%
1	ULU	Ulu - zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parter de tip urban	39,870.00	100.00	29,919.00	75.04
2	RmM3	RmM3 - Parcelar riveran principal al arterei de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis	0.00	0.00	9,951.00	24.96
<b>TOTAL</b>			<b>39,870.00</b>	<b>100.00</b>	<b>39,870.00</b>	<b>100.00</b>

**BILANT TERITORIAL PUZ ETAPA 1**

Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI ZONARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUIS	
			MP	%	MP	%
1	ULU	Ulu - zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parter de tip urban	8,608.72	89.51	0.00	0.00
2	RmM3	RmM3 - Parcelar riveran principal al arterei de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis	1,342.28	13.49	0.00	0.00
3	M3	M3 - Parcelar riveran principal al arterei de trafic - Zonă mixtă cu regim de construire deschis	0.00	0.00	3,027.38	30.42
4	Liu-1	Liu-1 - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parter de tip urban	0.00	0.00	6,123.27	61.53
5	Va-1	Va-1 - Zonă verde - scuaruri, grădini și parc public	0.00	0.00	900.37	8.04
<b>TOTAL</b>			<b>9,951.00</b>	<b>100.00</b>	<b>9,951.00</b>	<b>100.00</b>

**UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR**

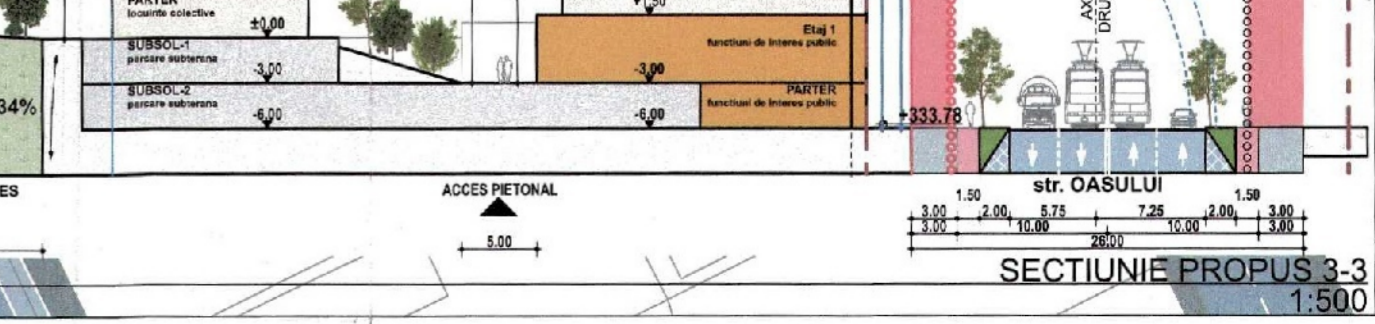
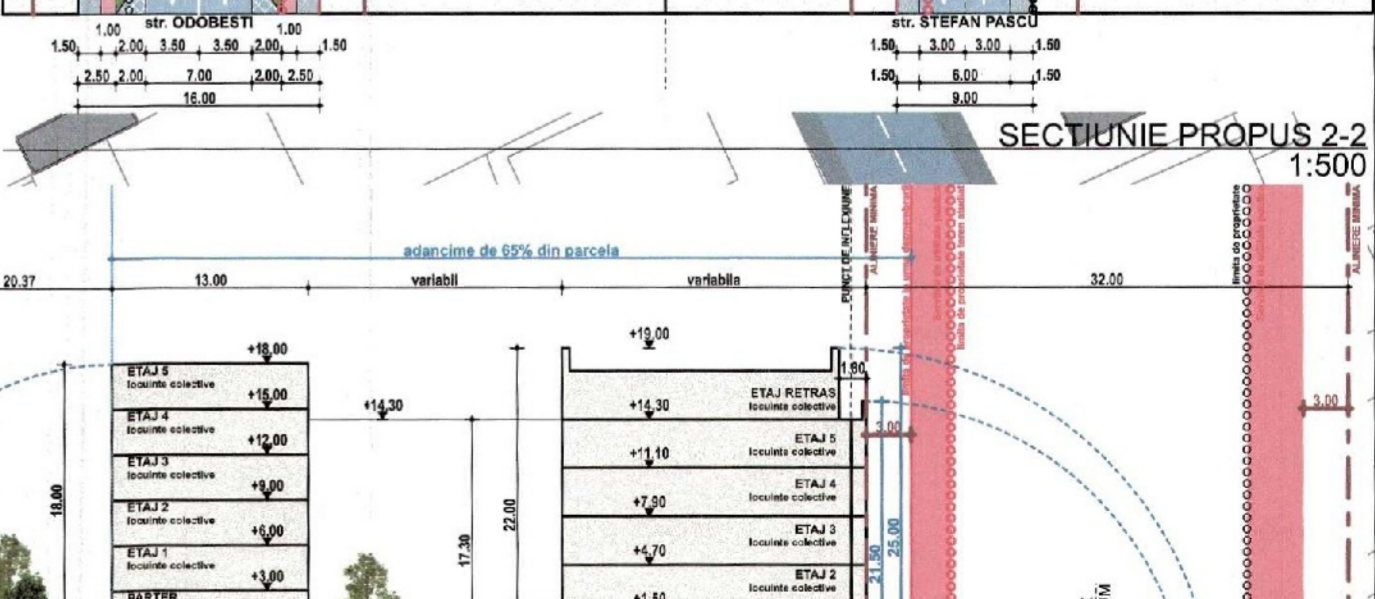
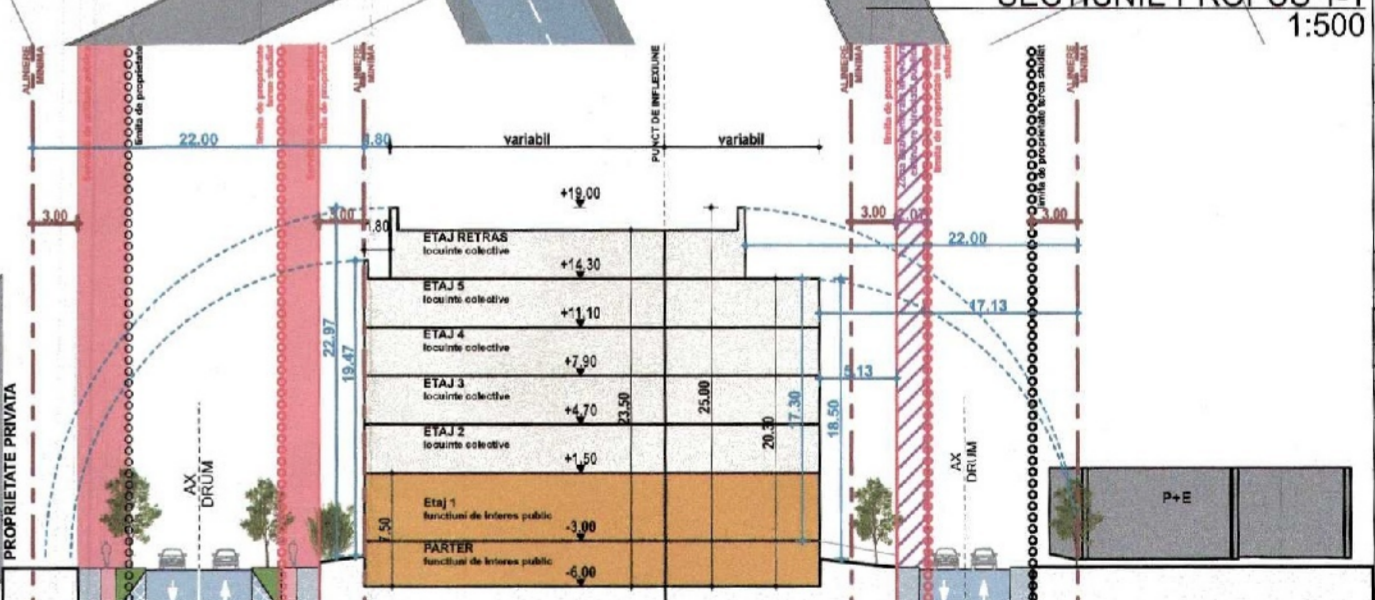
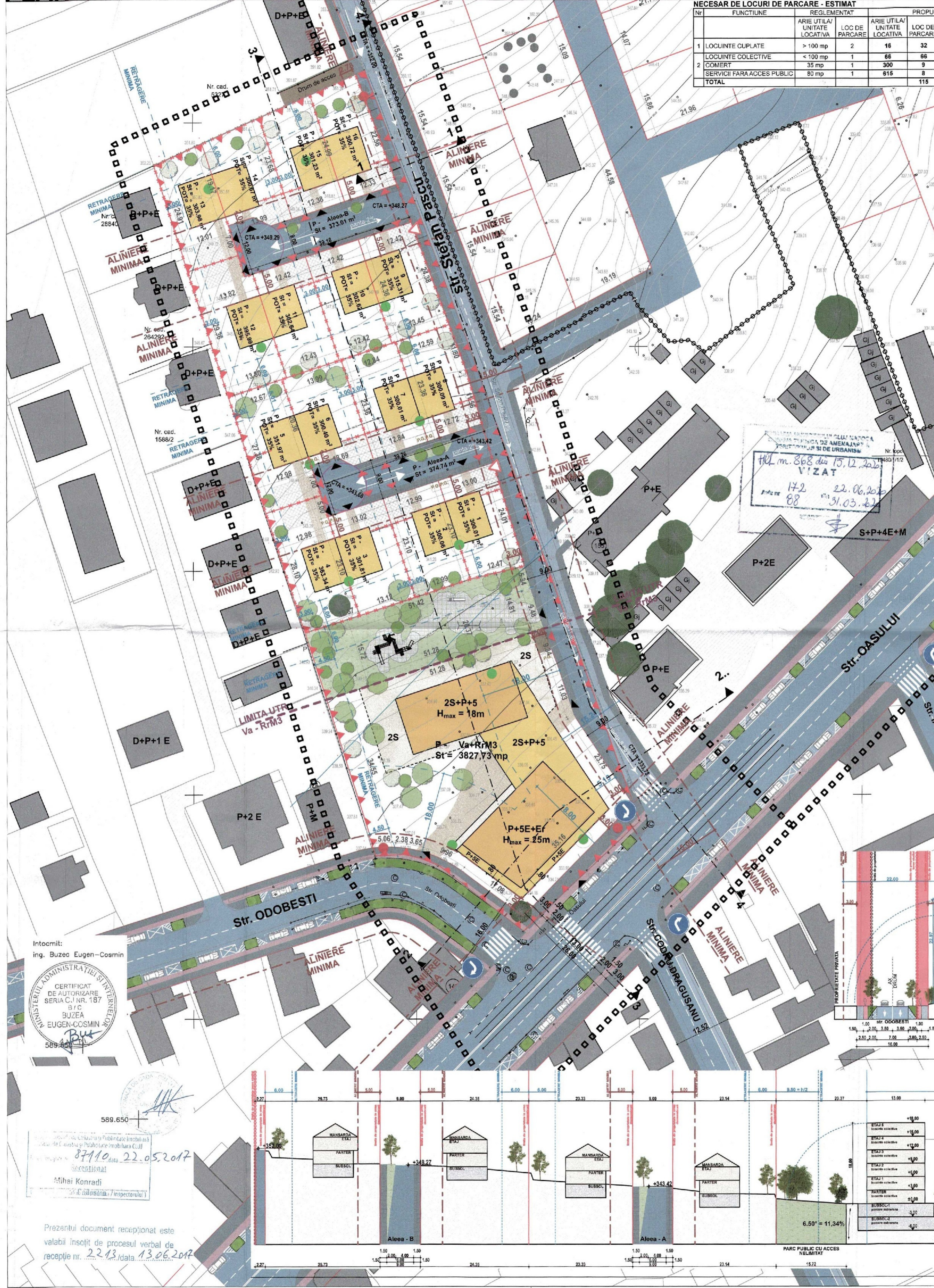
Nr criteriu	UTR	UTILIZAREA TERENULUI IN CADRUL UTR	EXISTENT		PROPUIS	
			MP	%	MP	%
1	ULU	CONSTRUCTII	0.00	0.00	2,143.14	38.00
2	ULU	CIRCULATI PIETONALE	0.00	0.00	612.33	10.00
3	ULU	CIRCULATI AUTO	0.00	0.00	458.25	7.80
4	ULU	PARCAJE LA SOL	0.00	0.00	458.25	7.80
5	ULU	SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	2,449.31	40.60
6	ULU	TEREN NEAMENAJAT	3,123.27	100.00	0.00	0.00
<b>TOTAL PARCELA</b>			<b>3,123.27</b>	<b>100.00</b>	<b>6,123.27</b>	<b>100.00</b>

**UTILITATE PUBLICA**

Nr criteriu	UTILITATE PUBLICA	EXISTENT		PROPUIS	
		MP	%	MP	%
1	PROPRIETATE PRIVATA	9,951.00	100.00	8,367.88	84.09
2	PROPRIETATE PRIVATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0.00	0.00	806.37	8.04
3	SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA ZONA DEZMEMBRATA IN VEDEREA LARGIRII AMPREZEI DRUMULUI - STR. STEFAN PASCU CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0.00	0.00	199.45	1.90
4		0.00	0.00	593.30	5.96
<b>TOTAL</b>		<b>9,951.00</b>	<b>100.00</b>	<b>9,951.00</b>	<b>100.00</b>

**LEGENDA PROPUNERII MOBILARE URBANA**

- Limita zonă în studiu
- Limita reglementată prin PUZ
- Parcela construită - în baza unei documentații de autorizare
- Parcela neconstruită
- Parcela de nu se supune urbanizării
- Limita de proprietate parcelă propusă
- Parcelar propus
- Impozitare - propusă
- Aliniament minimă
- Retrageri minime
- Aneel Construit
- Fond construit existent
- Fond construit propus
- Circulații publice existente
- Circulații pietonale publice existente
- Circulații auto publice existente
- Circulații pietonale publice propuse
- Circulații auto publice propuse
- Circulații pietonale private propuse
- Circulații auto private propuse
- Platforma tramvai
- Priza de biciclete
- Allee pietonale cu regim privat
- Punct geodezic
- Zonă dezmembrată în vederea largirii arterei de trafic existentă
- Zonă de va f. dezmembrată în vederea largirii arterei de trafic existentă - în baza urbanizării (anexa PUZ)
- Servitute de utilitate publică în vederea largirii arterei de trafic existentă - în baza urbanizării (anexa PUZ)
- Secțiune
- Acces pietonal / Acces auto
- Spații verzi și cotarii comune - cu regim public (agrement și loc de joacă pentru copii)
- Vegetație înaltă existentă - păstrată
- Vegetație înaltă existentă - destinată
- Vegetație înaltă propusă
- Parcur informale populare
- Fonș geodezic



Intocmit: ing. Buzec Eugen-Cosmin

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA C.U. NR. 187 S/C BUZEA EUGEN-COSMIN

87910 data 22.05.2017

Mihai Konradi

Prezentul document recepționat este valabil înscris de procesul verbal de recepție nr. 2243 data 13.06.2017

**BENEFICIAR:**  
GHEORGHE HAVADI - str. A. Popu Ibram nr. 42, Cluj Napoca, Jud. CLUJ, RO

**DENUMIRE PROIECT:**  
ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

str. Oasului nr. 151-153 - mun. Cluj Napoca Jud. CLUJ RO

SIMBOL	MODIFICARI	FAZA
U02/2016	Ediția Inițială	PUZ
2019		SPECIALITATEA URB
SCARA	1:500, 1:1000	NR. PLANȘA U.09

**PLAN SITUATIA PROPUSA - CIRCULATII**

**PROIECTANT:**  
S.C. MADE BY S.R.L. str. I.B. De wany 55 ap. 8 mun. Cluj Napoca Jud. CLUJ, ROMANIA  
Tel: 0264-424924 Fax: 0264-424924 e-mail: office@madebymy.ro web: www.madebymy.ro CU: 26245373

**COLECTIV PROIECTARE:**  
ARHITECTURA: Arh. Nicoleta STEFANUTI, Arh. Miruna MARINESCU





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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



Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Gheorghe Havadi-Butyka** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **462841/2019**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

**AVIZ**  
Nr. **88** din **31 03 2020**

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

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

Inițiator: **Gheorghe Havadi-Butyka** ;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Nicolaie Ștefănuți**;

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

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

Conform P.U.G, terenul studiat prin P.U.Z este încadrat preponderent în **U.T.R. Uliu** și parțial în **U.T.R. RrM3**.

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

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

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

-*înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R. Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;

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

-*retragere min. față de aliniament* : Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acestora pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioară* :

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

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

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

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

-*regim de construire*: deschis;

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

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

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

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

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

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

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

(a) În situațiile în care există aliniere unitară (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai puțin de 3 m

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

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

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

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

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

**U.T.R – Liu\_1 - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

**U.T.R – Va\_1 - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

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

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

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

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

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

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


Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1679 din 17.04.2019 .

ARHITECT ȘEF,  
  
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan  


Red. 3ex. Arh. Adriana Borza  


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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 172 din 22.06.2020

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

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

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

Primar,  
EMIL BOC



Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou,  
Arh. Andreea Muresan

Red. 3ex. Consilier arh. Adriana Borza

P.U.Z. de urbanizare  
str. Oaşului nr. 151-153  
Nr. 200369/14.04.2020  
(nr. cerere H.C.L.)

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : HAVADI-BUTYKA GHEORGHE
- **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. 462841/11.09.2019

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. Oaşului nr. 151-153

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

- **Certificat de urbanism nr. 1679/17.04.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 831/30.08.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 88/31.03.2020**

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

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

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 462841/11.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de 20.11.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 13.12.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 26.07.2017

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 13.12.2019 - ora 9.

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 afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în data de 13.12.2019 - ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Șopterean Vasile -
- Todea Ioan - str. C
- Mihășan Cosmin -
- Fodoca Ioan - str.
- Fodoca Ileana - al
- Bodea Vasile - str
- Botezan Mihăilă -
- Deac Daniel Adrian -
- Stăncel Marian -
- Asociația de Proprietari - str. Oașului nr. 155
- Asociația de Proprietari - str. Oașului nr. 157

Au fost amplasate pe teren panouri 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 dezbateră din 13.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului 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.

30



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,**

**Andreca Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**

