

1-15P

6/10.01.2020

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 668675/1/30.12.2019 conex cu nr. 570198/1/5.11.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 668953/30.12.2019 conex cu nr. 571231/06.11.2019 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 260 din 26.03.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 843 din 30.08.2019, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se aprobă P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică, pe terenurile cu nr. cad. 320468, nr. cad. 319779, nr. cad. 320467, nr. cad. 330242, nr. cad. 283093 și nr. cad. 307309, beneficiari: Olaru Bogdan, Olaru Diana Cora, Stanca Felicia, Chiorean Sorin, Chiorean Dalia-Liliana, Pop Ioan Cristian, Pop Mariana, Lungcanu Cristian-Octavian și Lungcanu Xenia-Mihaela;

Prin P.U.Z. se propune parcelarea și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:  
**UTR Liu\* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale; pentru parcele cu suprafața mai mare de 700 mp se admit locuințe familiale (semicolective) – unități locative alipite sau suprapuse;

-*regimul de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D-P+M/R

H<sub>max</sub> cornișă= 8 m, H<sub>max</sub> = 12m;

-*indicii urbanistici*: P.O.T<sub>max</sub>= 35%, C.U.T<sub>max</sub>= 0,9;

-*retragerea față de aliniament*: minim 3m cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcele de colț retragerea se va face față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare a unui autoturism;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80m;

-*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 construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m 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 maxim 15mp;

-*circulații, accese*: accesul se realizează din strada Praga - ampriză de 12m, strada Bratislava - ampriză 9m și stradă de interes local cu ampriză de 6m;

- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe strada Praga;

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Praga la profil de 12m, a străzii Bratislava la profil de 9m și de realizare a alcei de interes local propuse, cu ampriză de 6m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”.

Strada Bratislava și aleea nou propusă vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

**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,  
**Ec. Dan-Ștefan Tarcea**

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

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică

Prin cererea nr. 462696/433/2019 Olaru Bogdan și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică.

Teritoriul de studiat prin P.U.Z este situat pe frontul nord-vestic al străzii Praga, delimitat la nord de strada Romul Ladca, la est de str. Praga, parcelele de pe latura sudică a străzii Ioan Zaicu în partea de vest și limită cadastrală în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (în suprafață de aprox.5212mp) și parcele cu fond construit, care nu fac obiectul reglementării P.U.Z.

Accesul la zona reglementată se realizează din str. Praga.

Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există toate rețelele necesare. Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate sau cuplate) și cu regim de înălțime redus.

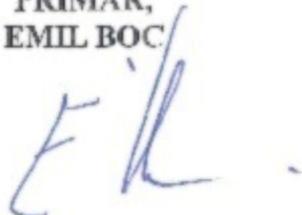
Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin realizarea de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcellar de tip urban. Din punct de vedere a configurării spațial volumetric, regimul de înălțime pentru U.T.R. Liu\* va fi de trei niveluri supraterane, respectiv (S) +P+E+M/R, D+P+M/R. Înălțimea la cornișă nu va depăși 8m iar înălțimea totală va fi de maxim 12m în punctul cel mai înalt. Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Praga la profil de 12m, a străzii Bratislava la profil de 9 m și de realizare a aleii de interes local propuse, cu ampriză de 6m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CI cu titlu de „drum”. Strada Bratislava și alea nouă propusă vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

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 (CUI), procentul de ocupare a terenului (POI), 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).

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 Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga - latura vestică.

PRIMAR,  
EMIL BOC



Nr. 668953/30.12.2019 conex cu nr. 571231/06.11.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea  
P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 668675/1/30.12.2019 conex cu nr. 570198/1/5.11.2019 al Primarului Municipiului Cluj - Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga – latura vestică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 462696/2019, Olaru Bogdan și asociații solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARIIDOM S.R.L., la comanda beneficiarilor Olaru Bogdan și asociații ( Olaru Bogdan, Olaru Diana Cora, Stanca Felicia, Chiorean Sorin, Chiorean Dalia-Liliana, Pop Ioan Cristian, Pop Mariana, Lungeanu Cristian-Octavian, Lungeanu Xenia-Mihaela), pentru o suprafață de teren de 5402 mp aflată în proprietate privată, generată de imobilele cu nr. cad. 320468, nr. cad. 319779, nr. cad. 320467, nr. cad. 330242, nr. cad. 283093 și nr. cad. 307309.

Zona studiată este situată în partea de sud-est a Municipiului Cluj-Napoca, în zona Borhanci, caracterizată prin funcțiune de locuire. Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat în U.T.R. L3c (locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi) iar conform PUG aprobat prin HCL 493/2014 terenul este încadrat în U.T.R. ULiU (locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban).

Teritoriul studiat prin prezentul PUZ a fost cuprins în zona reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 794/2007 fiind încadrată în L3c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 situate în noile extinderi.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat în UTR ULiU/PUZ.-Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de viabilizarea zonei prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 260 din 26.03.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z. Întrucât prin documentația aprobată prin HCL nr. 794/2007 subzona verde și cea a dotărilor de interes public au fost reglementate la est de str. Praga prin Avizul de Oportunitate emis pentru inițierea P.U.Z de urbanizare – strada Praga – latura vestică nu s-a solicitat instituirea de noi subzone verzi și de interes public.

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Praga (reglementată la profil de 12m), strada Bratislava (reglementată la profil de 9m) și circulație de interes local propusă (cu ampriză de 6m). De o parte și de alta a zonei studiate sunt instituite prin P.U.G. zone de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Rețeaua stradală existentă poate prelua dezvoltarea propusă prin P.U.Z. Din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare, în zonă există rețele de apă, canalizare, electrica și telefonie. Din punct de vedere arhitectural, construcțiile edificate sau în curs de edificare din zonă sunt în sistem deschis (construcții izolate) și cu regim de înălțime redus.

Prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei prin realizarea de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban. Din punct de vedere a configurării spațial volumetrică, regimul de înălțime pentru U.T.R. LiU\* va fi de trei niveluri supraterran, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R. Înălțimea la cornișă nu va depăși 8m iar înălțimea totală va fi de maxim 12m în punctul cel mai înalt. Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Praga la profil de 12m, a străzii Bratislava la profil de 9 m și de realizare a aleii de interes local propuse, cu ampriză de 6m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”. Strada Bratislava și alea nou propusă vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

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 (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), 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).

**Planul urbanistic zonal propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici după cum urmează:**  
**UTR LiU\* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

- funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale; pentru parcele cu suprafața mai mare de 700mp se admit locuințe familiale (semicolective) – unități locative alipite sau suprapuse;
- regim de construire: izolat;
- 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 3m cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcele de colț retragerea se va face față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcarea unui autoturism;
- retragerea minimă față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80m;
- retragere 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 construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m 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 maxim 15mp.;
- circulații, accese: accesul se realizează din strada Praga - ampriză de 12m , strada Bratislava- ampriză 9m și stradă de interes local cu ampriză de 6m;
- staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: completă pe strada Praga;

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Praga la profil de 12m , a străzii Bratislava la profil de 9m și de realizare a aleii de interes local propuse, cu ampriză de 6m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”.

Strada Bratislava și aleea nou propusă vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

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

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 843 din 30.08.2019 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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. 4873 / 10.10.2017, 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)

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.

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, 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.

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 institutiei în 14.10.2019, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică, a fost supus consultării publice 30 de zile lucrătoare, din 14.10.2019 pana în 28.12.2019. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de urbanizare – strada Praga, latura vestică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

red.lex. Arh. Adriana Borza  
consilier, Biroul Strategii urbane

**Direcția Juridică**

/ Director executiv Alina Rus

*[Signature]* 30.12.2019

ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 668560 /101/30.12.2019

## NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Turzii nr. 173 s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 14 noiembrie - 28 decembrie.

În perioada alocată consultării publice, Biroul Mass-media nu a primit nicio sesizare referitoare la proiectul propus.

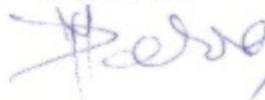
Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 14 noiembrie 2019, fiind menținut pe site până la data prezentei.

Intocmit  
Călin Cioban



Șef birou,  
Iulia Persa



**LEGENDA**

- Limita UTR
- Zona studiată prin prezenta documentație
- Limita parces și reglementare prin prezenta documentației
- Zona reglementată prin prezenta documentației
- Servitute de utilitate publică
- Parcele construite sau în curs de construire, la care nu se interzic
- Parcele libere de construcții, reglementate prin prezenta documentației
- Zona constructibilă a parcelorlor propuse pe care se pot amplasa imobile
- Zona constructibilă a parcelorlorlor propuse pe care se pot amplasa garaje alăturate față de lotul
- Circulație auto existantă
- Construcții existente
- Alele racordabile propuse - Necesară lungime maximă 5cm - profil 6,00m
- Teren proprietate privată ce se ezamănă în cadrul proiectului
- Cereri - voie extractivă la care nu se interzic
- Spații verde existente, adiacente terenului - vegetație, la care nu se interzic

**ZONIFICARE**

Localitate cu regimul de înălțime dispus pe un parter de tip urban  
 C.U.T. înălțime admisă = 0,3

PROIECT 2187732

P.N.	S. I. I.		S. I. I.						
	1	2							
1	584139	227	292213	828	2,56				
2	584139	256	292213	828	5,48				
3	584139	285	292213	828	3,40				
4	584139	314	292213	828	7,87				
5	584139	343	292213	828	15,20				
6	584139	372	292213	828	1,46				
7	584139	401	292213	828	1,46				
8	584139	430	292213	828	2,48				
9	584139	459	292213	828	0,85				
10	584139	488	292213	828	3,164				
11	584139	517	292213	828	4,164				
12	584139	546	292213	828	6,287				
13	584139	575	292213	828	15,38				
14	584139	604	292213	828					

**PARCELAR NOU REALIZAT**

Lot	Suprafață în mp	Suprafață în mp		Suprafață în mp	Suprafață în mp
		Suprafață în mp	Suprafață în mp		
1 LOT 1	322	322	322	322	322
2 LOT 2	372	372	372	372	372
3 LOT 3	388	388	388	388	388
4 LOT 4	430	430	430	430	430
5 LOT 5	466	466	466	466	466
6 LOT 6	777	777	777	777	777
7 LOT 7	745	745	745	745	745
8 LOT 8	632	632	632	632	632
9 LOT 9	487	487	487	487	487
10 LOT 10	675	675	675	675	675
11 LOT 11	104	104	104	104	104
TOTAL SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ = 5402 mp					

**Parcelar nou realizat**

Lot	Suprafață în mp	Suprafață în mp		Suprafață în mp	Suprafață în mp
		Suprafață în mp	Suprafață în mp		
1	584139	227	292213	828	2,56
2	584139	256	292213	828	5,48
3	584139	285	292213	828	3,40
4	584139	314	292213	828	7,87
5	584139	343	292213	828	15,20
6	584139	372	292213	828	1,46
7	584139	401	292213	828	1,46
8	584139	430	292213	828	2,48
9	584139	459	292213	828	0,85
10	584139	488	292213	828	3,164
11	584139	517	292213	828	4,164
12	584139	546	292213	828	6,287
13	584139	575	292213	828	15,38
14	584139	604	292213	828	

**S.C. Arhidon S.R.L.**

**PROIECT GENERAL**

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 IN VEDEREA URBANIZARII, PARCELARI SI CONSTRUIRII  
 STR. PRAGA - LATURA VEST

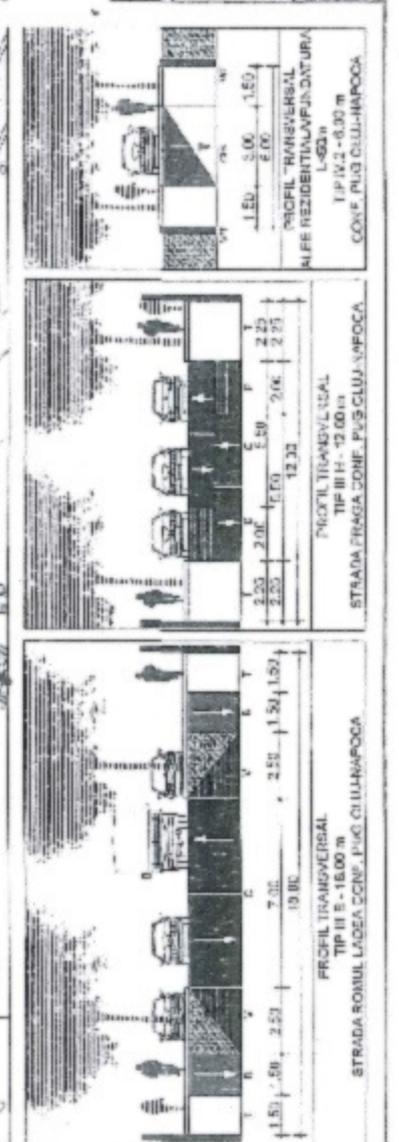
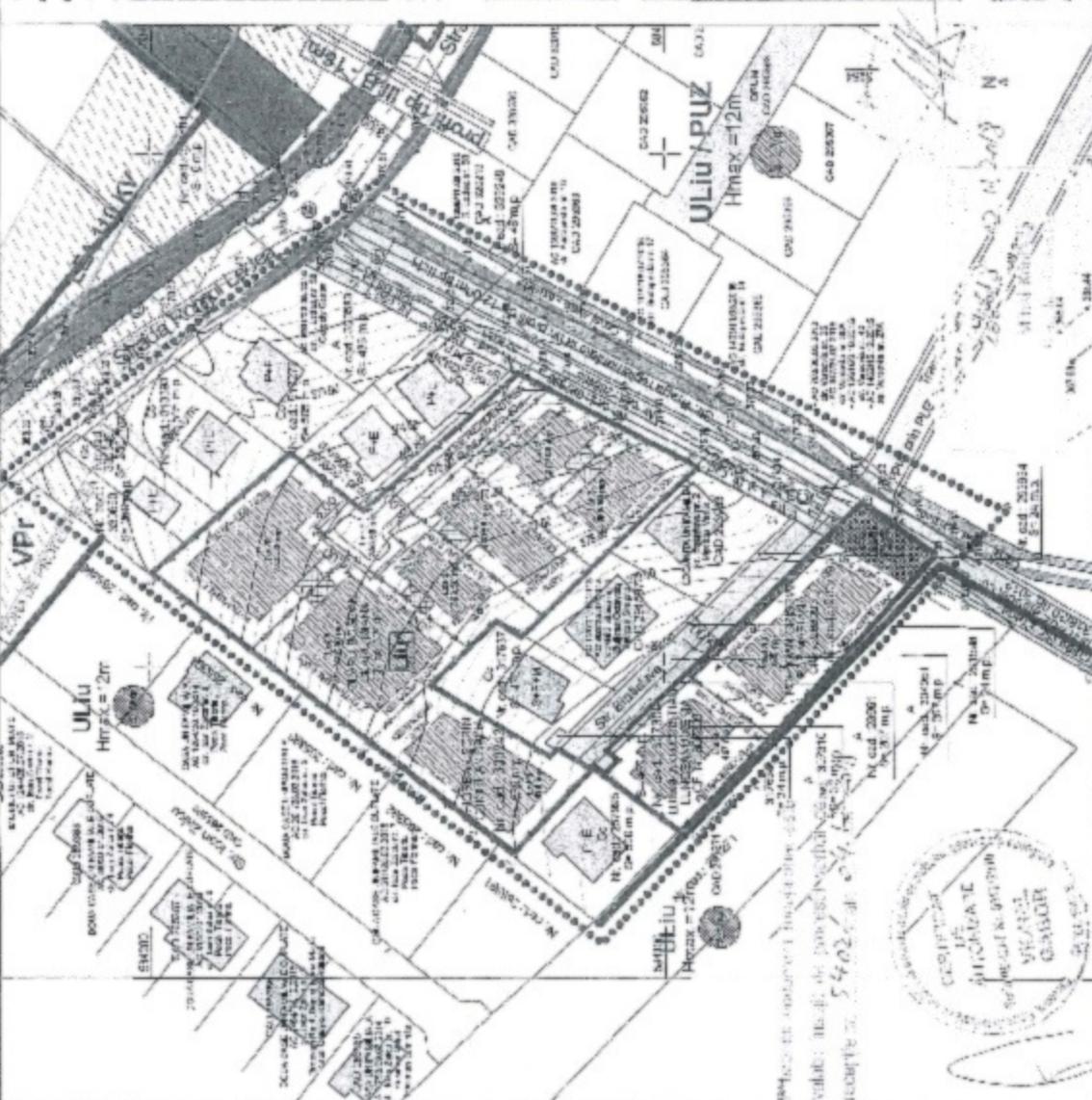
**PROIECTANT**: arh. Daniela Tamas  
**DESEINAT**: arh. Daniela Tamas

**SCALA**: 1:1000

**DATA**: 01.2013

**PROIECTANT**: arh. Daniela Tamas

**DESEINAT**: arh. Daniela Tamas





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primar.aclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.vizitclujnapoca.ro



Ca urmare a cererii adresate de **Olaru Bogdan și asociații**, cu domiciliul în **jud. Bistrița-Năsăud**, înregistrată sub nr. **108285/2019**, 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:

Nr. **843** AVIZ din **30 08 2019**

pentru: **P.U.Z de urbanizare - str. Praga, latura vestică**

generat de imobilele cu nr. cad. 320467, nr. cad. 320468, nr. cad. 319779, nr. cad. 330242, nr. cad. 307309, nr. cad. 283093;

Inițiatori: **Olaru Bogdan și asociații;**

Proiectant: **S.C. ARHIIDOM S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniela Tămaș;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat este delimitat la nord de strada Romul Ladea, la est de str. Praga, parcelele de pe latura sudică a străzii Ioan Zaicu în partea de vest și limită cadastrală în partea de sud. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (în suprafață de aprox.5212mp) și parcele cu fond construit, care nu fac obiectul reglementării P.U.Z.

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

Conform P.U.G, terenul studiat prin P.U.Z este încadrat în **U.T.R. ULiu**,

**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 ura dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S) +P+I+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 acestuia 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;

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Mărilor, nr. 3, 400301, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



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

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

-*funcțiunea predominantă:* locuințe unifamiliale; pentru parcele cu suprafața mai mare de 700mp se admit locuințe familiale (semicolective) – unități locative alipite sau suprapuse;

-*regim de construire:* izolat ;

-*înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, D+P+M/R

$H_{max\text{ cornișă}} = 8\text{ m}$   $H_{max} = 12\text{ m}$ ;

-*îndicii urbanistici:* P.O.T $_{max}$  – 35%, C.U.T maxim = 0,9;

-*retragerea față de aliniament:* minim 3m cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcele de colț retragerca se va face față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare a unui autoturism;

-*retragerea minimă față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80m;

-*retragere 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 construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m cu excepția vdiculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină ect.) a căror suprafață însumată va fi de maxim 15mp.;

-*circulații, accese:* accesul se realizează din strada Praga - ampriză de 12m , strada Bratislava- ampriză 9m și stradă de interes local cu ampriză de 6m;

-*staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei;

-*echipare tehnico-edilitară:* completă pe strada Praga;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2019 și a verificării completărilor depuse în ședința operativă din data de 3.07.2019, se avizază favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

*Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Praga la profil de 12m , a străzii Bratislava la profil de 9m și de realizare a aleii de interes local propuse, cu ampriză de 6m, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum”.*

*Strada Bratislava și alea nouă propusă vor fi realizate la strat de uzură și echipate edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.*

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. 5544 din 10.11.2016.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligiă Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Muresan

Red.3 ex.

Cons. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3540202 din 6.09.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



Aprobat  
Primar

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **OLARU BOGDAN**, cu domiciliul/sediul în județul Bistrița-Năsăud, înregistrată la nr. 90075/433 din 16.02.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 2.03.2018, se emite

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 260 din 26 03 2018

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal – str. Praga – latura vest**, generat de imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Praga – latura vest, nr. cad. 319779, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu/PUZ, așa cum apare în Planșa 3.2 – Reglementări urbanistice aferente P.U.G., delimitat de str. Romul Ladea – la nord (servitutea de utilitate publică, profil 18 m), str. Praga – la est și limite cadastrale pe celelalte limite ale studiului.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiu/PUZ – Zona de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- *servituti de utilitate publică instituite prin PUG*, conform Planșei 3.2 – Reglementări urbanistice- Unități Teritoriale de Referință (la str. Romul Ladea).

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

- POT max= 35%, CUT max= 0,9,

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

- accesul auto se va realiza din str. Praga,

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor,

- echiparea edilitară cade în sarcina proprietarului.

#### 5. Capacitățile de transport admise

Se vor menține traseele și profilele străzilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 318/2012.

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

- conform Certificatul de urbanism nr. 5544 din 10.11.2016 (valabil până la 10.11.2018).

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei ( condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație).

#### 7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 5544 din 10.11.2016 (valabil până la 10.11.2018), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

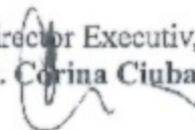
Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



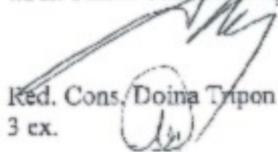
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii Urbane  
arh. Andreea Mureșan



Red. Cons. Doina Trapon  
3 ex.

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

**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** : OLARU BOGDAN și ASOCIAȚII
- **Proiectant** : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 108285/27.02.2019

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 re lua întregă procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. de urbanizare – str. Praga - latura vestică

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

- **Certificat de urbanism nr. 5544/10.11.2016**
- **Aviz de oportunitate nr. 260/26.03.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 843/30.08.2019**

**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 dezbătă propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 108285/27.02.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 31.07.2017

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 14.06.2019

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 04.12.2018

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 14.06.2019, ora 8:30.

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

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 14.06.2019, ora 8:30.

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

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

Au fost notificați :

- Pocol Tiberiu și Pocol Florina –
- Mocanu Vasile –
- Butican Octavian și Butican Simona –
- Macaveiu Ioan și Macaveiu Angela –
- Morușan Rareș și Morușan Andreea –
- Bogdan Cristian – str. I
- Pohl Geb Popovici – st
- Lăzanu George – s
- Gergely Csaba – st
- Gergely Csaba – st

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 14.06.2019, ora 8:30.

La dezbateră din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Daniela Tămaș.

Din partea publicului s-a prezentat dl. Gergely Csaba Istvan care sesizează următoarele :  
- doresc să fie cuprinsă în PUZ și parcela mea

Prin adresa cu nr. 230936/25.04.2019, dl. Gergely Csaba Istvan cu domiciliul în  
comunică următoarele obiecțiuni :

Subsemnatul Gergely Csaba Istvan domiciliat în Cluj Napoca,  
număr telefon \_\_\_\_\_ rog prin prezenta să-mi luați în considerare  
observația plângerea formulată la planul de urbanism cu documentația nr 108285\ 27. 02.  
2019.

Subsemnatul, sunt titularul autorizației de construire numărul 126\02.08.2018 și proprietarul terenului cu număr CF. 330650 și număr cadastral 330650 în suprafață de 269 mp situat pe strada Romul Ladca nr. 52.

De și am avut promisiuni legalizate la notar public cu inițiatorul proiectului PUZ mai sus menționat: Olaru Bogdan nu ma reprezentat corect și cinstit deoarece pentru parcela de terca cu număr cadastral 330650 de 269 mp a cui proprietar sunt, nu este cuprins în proiectul PUZ.

Prin prezenta declar ferm că pentru proiectul mai sus descris inițiat de Olaru Bogdan nu ve-ți avea acord scris niciodată din partea mea până nu va fi cuprinsă și parcela cu număr cadastral 330650.

În consecință vă rog, să-l obligați inițiatorul și proiectantul PUZ, cu documentația numărul 108285\27.02.2019 să cuprindă și parcela cu număr cadastral 330650.

Anexez copii documente.

Cu stimă  
Gergely Csaba Istvan



#### **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;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Gergely Csaba Istvan cu domiciliul în  
, beneficiarul lucrării precizează următoarele :

- pentru documentatia PUZ a fost emis **Avizul de oportunitate nr. 260 din 26.03.2018** ca urmare a studiului de oportunitate inaintat Primariei Cluj Napoca cu nr. 90075/433 din 16.02.2018. Parcela cu nr. cadastral 330650 si inscrierea acesteia in CF 330650 mentionata in adresa dlui Gergely Csaba Istvan s-a facut conform situatcii din CF prin actul nr. 113347 din **22.06.2018** urmare a dezmembrarii acestiea din CF nr. 312506 nr. cad. 312506. Pe parcela cu nr. cad 312506 a fost emisa de catre Primaria Cluj Napoca autorizatia de construire cu nr. 852/21.06.2016 pentru Construire Locuinta unifamiliala P+E, imprejmuric, amenajari exterioare, respectiv AC nr. 1638/22.11.2017 pentru Continuare lucrari cu modificare de solutie autorizata initial cu AC nr. 852/21.06.2016 pentru locuinta unifamiliala P+E, imprejmuire si amenajari exterioare. De altfel prin adresa formulata chiar petentul arata ca este titularul unei autorizatii de construire.
- Parcela cu nr. cad 330650 la care face petentul referire a rezultat din dezmembrarea unei parcele deja construite ulterior emiterii avizului de oportunitate, iar parcelele rezultate in urma operatiunii de parcelare nu respecta prevederile UTR Liu cu privire la caracteristicile parcelelor.
- La data emiterii avizului de oportunitate pentru elaborare PUZ cu nr. **260/26.03.2018** pe parcela initiala cu nr. cad. 312506 era in curs de edificare o cladire cu destinatia locuinta unifamiliala. Ca atare, conform prevederilor Avizului de oportunitate si plansei anexa la acesta zona propusa pentru studiu este pana la strada Romul Ladca, iar **zona reglementata** include doar parcelele neconstruite sau pentru care nu s-au emis autorizatii de construire pana la data emiterii avizului de oportunitate.

Conform RLU aferent UTR U Liu clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor.

- Mai mult, conform avizului de oportunitate teritoriul de studiat este încadrat în UTR ULiU/PUZ – zona de urbanizare, iar parcela în cauză este încadrată în proporție covârșitoare în UTR Vpr, nefiind sub auspiciile Avizului de oportunitate.

  
Olevu Bogdan

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.

Prin notificarea cu nr. 235666/433/03.05.2019, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 260505/16.05.2019, răspunde acestor observații.

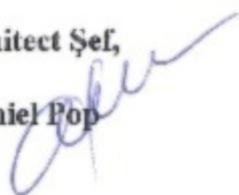
Răspunsul beneficiarului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinului de parcelă prin adresa cu nr. : 265569/433/20.05.2019.

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 supus aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

