

1-15 p.

31/108.2018

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare  
str. Oaşului – latura vestică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţă **ordinară**  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare str. Oaşului  
– latura vestică – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 306876 din 16.07.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune  
aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare str. Oaşului – latura vestică, beneficiari: Marcu Maria, Baciu  
Ileana, Botiş Octavian, Botiş Anuța, Morea Anca-Mirela, Morea Alexandru Tudor, Lebaciu Maria;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr.276 din 31.03.2016 și Avizul Arhitectului șef nr.816 din  
27.09.2017, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c. 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice  
locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1 -** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare str. Oaşului- latura vestică, beneficiari Marcu Maria,  
Baciu Ileana, Botiş Octavian, Botiş Anuța, Morea Anca-Mirela, Morea Alexandru Tudor, Lebaciu  
Maria, întocmit în scopul stabilirii de reglementări urbanistice, după cum urmează:

**U.T.R M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală,  
ce cuprinde subzonele M4a, M4b și S\_Va**

**U.T.R M4a zonă cu funcțiuni conexe locuirii, instituții și servicii publice;**

- *funcțiune predominantă:* locuire colectivă și activități comerciale (terțiar);
- *regim de construire:* clădiri amplasate în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- *înălțimea maximă admisă:*
  - pentru clădirile de colț  $H_{max}$ , cornișă 16 m,  $H_{max}$ , nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+3+1R$ ;
  - înălțimea totală maximă a clădirilor/corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24m de la aliniament, va fi de maximum 12m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit;
- *indici urbanistici :* P.O.T max = 50%, C.U.T max= 1,8 ADC/mp  
pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)
- *retragere min. față de aliniament :* min.3 m- max 8 m
- *retragere min. față de limitele laterale :*  $H_{cornișă}/2$  dar nu mai puțin de 5,0 m
- *retragere min. față de limitele posterioare :*  $H_{cornișă}/2$  dar nu mai puțin de 6,00m
- *circulații, accese:* din strada Oaşului și stradă de deservire locală, ampriză 12m (profil A-A)
- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în interiorul parcelei;
- *echipare tehnico-edilitară:* rețea de apă-canal, electrică existente pe strada Oaşului;

**U.T.R M4b Zonă de locuințe colective de mică densitate;**

- *funcțiune predominantă:* locuințe colective mici;
- *regim de construire:* clădiri amplasate în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- *înălțimea maximă admisă:*
  - pentru clădirile comune  $H_{max}$  = 12 m, respectiv un regim de înălțime D+P+2E
  - pentru clădirile de colț  $H_{max}$ , cornișă 12 m,  $H_{max}$ , nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P-2E+R$ .
- *indici urbanistici :* P.O.T max = 40%, C.U.T max= 1,4 ADC/mp  
pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)



- retragere min. față de aliniament : min.3 m- max 5 m;
- retragere min. față de limitele laterale : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de limita laterală nord-estică, respectiv Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m față de limita sud-vestică;
- retragere min. față de limitele posterioare : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m
- circulații, accese: din strada Oașului, pe o stradă de deservire locală, ampriză 12m (profil A-A);
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: rețea de apă-canal, electrica existente pe strada Oașului;

**-U.T.R S\_Va Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

- funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte medii și joase.
- utilizări admise cu condiționări : spații verzi cu acces public: sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă , edicule, componente ale amenajării peisagere
- indici urbanistici P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 ADC/mp (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

**II. U.T.R Liu1 Locuințe cu regim redus de înălțime situate în afara perimetrului de protecție;**

- funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale), semicolective (familiale);
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane: (S)+P+1-M, (S)+P+1-R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- indici urbanistici : P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp
- retragere față de aliniament : min. 3 m- max. 5m;
- retragere min. față de limitele laterale : min. 3m;
- retragere min. față de limitele posterioare : Hclădire dar nu mai puțin de 6m;
- circulații, accese: din strada Oașului pe străzi de deservire locală, ampriza 12m (profil A-A), respectiv 9m (profil B-B);
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: rețea de apă-canal, electrica existente pe strada Oașului;

**Art. 2 -** Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Circulația nou propusă prin P.U.Z (străzile „A”, „B”, „C”, cu profil de 12m, respectiv 9m), vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior autorizării investițiilor pe parcele. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG la strada Oașului (profil II.G 25m) va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform Art. 25 al R.L.U revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

**Art. 3** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

**Art. 4 -** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
**Ec. Dan-Stefan Tarcea**

CONTRASEMNULĂ:  
Secretarul municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**





## REFERAT

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare str. Oaşului – latura vestică

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Planul Urbanistic Zonal de urbanizare str. Oaşului – latura vestică*, întocmit în scopul stabilirii reglementări urbanistice aferente funcțiunii propuse în vederea construirii și amenajării zonei.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L, la comanda proprietarilor Marcu Maria, Baciuc Ileana, Botiș Octavian, Botiș Anuța, Morca Anca-Mircea, Morca Alexandru Tudor, Lebaciu Maria.

Teritoriul studiat prin P.U.Z, în suprafață de aprox. 2,1ha este situat în partea de nord a municipiului, în cartierul Iris, adiacent laturii estice a străzii Oaşului. Zona are un fond construit de densitate redusă, predomină locuințele unifamiliale cu caracter rural sau ca rezultat al unor dezvoltări nesistematice, edificate în regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament. Din punctul de vedere al echipării edilitare, există în zona rețele edilitare de apă, canal, electricitate, gaz și telefonie.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul studiat prin P.U.Z, adiacent străzii Oaşului, în suprafață de aprox. 2,1ha, a fost încadrat conform P.U.G 1999 în zonă rezidențială cu regim redus de înălțime ( UTR L2 – subzona locuințelor situate pe versanți slabi construiți cu regim de înălțime izolat și înălțimea maximă de parter cu mansardă), iar ulterior, conform PUG 2014 în U.T.R parțial în U.T.R. U.Liu - *Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, parțial în U.T.R UM4 *Zonă de urbanizare: Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală*. Intensificarea locuirii în zonă în ultimul deceniu a condus la necesitatea apariției de dotări pentru zona rezidențială, astfel prin P.U.G se introduc de-a lungul străzii Oaşului și zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral, pe lângă zonele de locuințe cu regim redus de înălțime.

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile pentru: utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu prevederile P.U.G, trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului Sef nr. 816 din 27.09.2017, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

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

**I. U.T.R M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, ce cuprinde subzonele M4a, M4b și S\_Va**

**U.T.R M4a** zonă cu funcțiuni conexe locuirii, instituții și servicii publice;

-*funcțiune predominantă*: locuire colectivă și activități comerciale (terțiare);

-*regim de construire*: clădiri amplasate în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

-*înălțimea maximă admisă*:

-pentru clădirile de colț Hmax. cornișă 16 m, Hmax. nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R;

-înălțimea totală maximă a clădirilor/corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24m de la aliniament, va fi de maximum 12m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit;



-indici urbanistici :

P.O.T max = 50%, C.U.T max= 1,8 ADC/mp

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

-retragere min. față de aliniament : min.3 m- max 8 m

-retragere min. față de limitele laterale : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 5,0 m

-retragere min. față de limitele posterioare : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m

-circulații, accese: din strada Oașului și stradă de deservire locală, ampriză 12m (profil A-A)

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: rețea de apă-canal, electrica existente pe strada Oașului;

**U.T.R M4b** Zonă de locuințe colective de mică densitate;

-funcțiune predominantă: locuințe colective mici;

-regim de construire: clădiri amplasate în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

-înălțimea maximă admisă:

-pentru clădirile comune Hmax - 12 m, respectiv un regim de înălțime D+P+2F.

-pentru clădirile de colț Hmax. cornișă 12 m, Hmax. nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2F-R.

-indici urbanistici :

P.O.T max = 40%, C.U.T max= 1,4 ADC/mp

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

-retragere min. față de aliniament : min.3 m- max 5 m;

-retragere min. față de limitele laterale : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de limita laterală nord-estică, respectiv Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m față de limita sud-vestică;

-retragere min. față de limitele posterioare : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m

-circulații, accese: din strada Oașului, pe o stradă de deservire locală, ampriză 12m (profil A-A);

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: rețea de apă-canal, electrica existente pe strada Oașului;

**-U.T.R S Va** Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte medii și joase.

-utilizări admise cu condiționări : spații verzi cu acces public: sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă , edicule, componente ale amenajării peisajere

-indici urbanistici P.O.T max. = 5%, C.U.T max= 0,1 ADC/mp (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

**II. U.T.R Liu1** Locuințe cu regim redus de înălțime situate în afara perimetrului de protecție;

-funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale), semicolective (familiale);

-regim de construire: izolat;

-înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane; (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel necretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici : P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp

-retragere față de aliniament : min. 3 m- max.5m;

-retragere min. față de limitele laterale : min.3 m;

-retragere min. față de limitele posterioare :H clădire dar nu mai puțin de 6m;

-circulații, accese: din strada Oașului pe străzi de deservire locală, ampriza 12m (profil A-A), respectiv 9m (profil B-B);

-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;

-echipare tehnico-edilitară: rețea de apă-canal, electrica existente pe strada Oașului;

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Circulația nou propusă prin P.U.Z (străzile „A”, „B”, „C”, cu profil de 12m, respectiv 9m), vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior autorizării investițiilor pe parcele.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG la strada Oașului (profil II.G 25m) va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017)

Ținând cont de natura investițiilor propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru construirea și amenajarea zonei și a faptului că propunerea este în concordanță cu dezvoltarea viabilă a zonei propusă prin PUG -2014, fiind în caracterul acesteia, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,  
Arh. Andreca Muresan

Redactat, lex, insp. Adina Bîrjoc

**VIZAT**

DIRECȚIA JURIDICĂ  
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

Data 24. IUL. 2018

Semnătură:





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
ARHITECT-SEF  
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.5, tel 0254-336.216



Primar  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Marcu Maria** cu domiciliul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 513281/43/2016 și nr. 216538/43/2017 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
Nr. 816 din 27.09.2017

**pentru P.U.Z de urbanizare- strada Oașului – latura vestică**

generat de imobilele cu nr.Cad. 302382, nr. Cad.281822, nr. Cad.289181, nr. Cad.281824, nr. Cad.281820, nr. Cad. 281821, nr. Cad. 281819, nr. Cad. 281817, nr. Cad.281818, nr. Cad. 302381

Inițiator: Marcu Maria, Morea Alexandru-Tudor, Morea Anca-Mirela, Lebaciu Aria, Botiș Anuța, Botiș Octavian, Baciș Ileana, Nadașianu Ana

Proiectant: S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florina N. Florian

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. : teren în suprafață de ~2,1 ha situat pe latura vestică a străzii Oașului. Zona reglementată este delimitată de strada Oașului în partea de est, U.T.R. ULiu în partea de sud, U.T.R. TDF în partea de vest și limite cadastrale (zona adiacentă pârâu) în partea de nord.

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

- UTR UM4 - Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-funcțiune predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuirea colectivă, activități administrative, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de turism etc.

-regim de construire: clădiri amplasate în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

-înălțimea maximă admisă:

-pentru clădirile comune Hmax cornișă - 12 m, iar H max. nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R

-pentru clădirile de colț Hmax. cornișă 16 m, Hmax. nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S) / P / 3 / 1R.

-indici urbanistici :

-pentru parcelele comune: P.O.T max = 45%, C.U.T max= 1,4 ADC/mp

-pentru parcelele de colț: P.O.T max = 50%, C.U.T max= 1,8 ADC/mp

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

-retragere min. față de aliniament : min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ

-retragere min. față de limitele laterale : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 4,50m

-retragere min. față de limitele posterioare : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m



- UTR Uliu- Zonă de urbanizare; Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
- funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe urifamiliale;
- regim de construire: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor ;
- înălțimea maximă admisă: două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). 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 = 8m, H max. coamă = 12m;
- indici urbanistici : P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp
- retragere min. față de aliniament : min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ
- retragere min. față de limitele laterale : în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ 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 ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă)
- retragere min. față de limitele posterioare : Hclădire dar nu mai puțin de 6,00m;

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

**I. U.T.R M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, ce cuprinde subzonele M4a, M4b și S\_Va**

**U.T.R M4a** zonă cu funcțiuni conexe locuirii, instituții și servicii publice;

- funcțiune predominantă: locuire colectivă și activități comerciale (terciare);
- regim de construire: clădiri amplasate în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- înălțimea maximă admisă:
  - pentru clădirile de colț Hmax. cornișă 16 m, Hmax. nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R;
  - înălțimea totală maximă a clădirilor/corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24m de la aliniament, va fi de maximum 12m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit;
- indici urbanistici :
  - PO.T max = 50%, C.U.T max= 1,8 ADC/mp
  - pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)
- retragere min. față de aliniament : min.3 m- max 8 m
- retragere min. față de limitele laterale : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 5,0 m
- retragere min. față de limitele posterioare : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m
- circulații, acces: din strada Oașului și stradă de descriere locală, ampriză 12m (profil A-A)
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: rețea de apă-canal, electrica existente pe strada Oașului;

**U.T.R M4b** Zonă de locuințe colective de mică densitate;

- funcțiune predominantă: locuințe colective mici;
- regim de construire: clădiri amplasate în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- înălțimea maximă admisă:
  - pentru clădirile comune Hmax - 12 m, respectiv un regim de înălțime D-P+2E
  - pentru clădirile de colț Hmax. cornișă 12 m, Hmax. nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)-P+2E+R.
- indici urbanistici :
  - P.O.T max = 40%, C.U.T max= 1,4 ADC/mp



-pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x S<sup>t</sup> (suprafața terenului)  
-retragere min. față de aliniament : min.3 m- max 5 m;

-retragere min. față de limitele laterale : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de limita laterală nord-estică, respectiv Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m față de limita sud-vestică;  
-retragere min. față de limitele posterioare : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m  
-circulații, accese: din strada Oașului, pe o stradă de deservire locală, ampriză 12m (profil A-A);  
-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;  
-echipare tehnico-edilitară: rețea de apă-canal, electrica existente pe strada Oașului;

-U.T.R S\_Va Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat  
-funcțiune predominantă: spații verzi- plantații înalte medii și joase.  
-utilizări admise cu condiționări : spații verzi cu acces public: sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă , edicule, componente ale amenajării peisagere  
-indici urbanistici P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 ADC/mp (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## II. U.T.R Liul Locuințe cu regim redus de înălțime situate în afara perimetrului de protecție;

-funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale), semicolctive (familiale);  
-regim de construire: izolat;  
-înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane; (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.  
-indici urbanistici : P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp  
-retragere față de aliniament : min. 3 m- max.5m;  
-retragere min. față de limitele laterale : min.3 m;  
-retragere min. față de limitele posterioare :H clădire dar nu mai puțin de 6m;  
-circulații, accese: din strada Oașului pe străzi de deservire locală, ampriza 12m (profil A-A), respectiv 9m (profil B-B);  
-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;  
-echipare tehnico-edilitară: rețea de apă-canal, electrica existente pe strada Oașului;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.04.2017 și a ședinței operative de urbanism din 17.08.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora. Circulația nou propusă prin P.U.Z (străzi cu profil de 12m, respectiv 9m), vor fi realizate de către investitori la strat de piatră cilindrată înainte de autorizarea investițiilor propuse, iar pâra la recepție vor fi la strat de uzură.

Suprafața de teren gravată de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG la strada Oașului (profil II.G 25m) va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism așa cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017.



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 construcție (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. 1700 din 06.04.2017, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop  


Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban  


Șef Birou,  
Arh. Andreea Mureșan  


Achitar taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 19120/04801 din 10.10.17.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.10.17.  
red. Șef. arh. Andreea Mureșan



Ca urmare a cererii adresate de MARCU MARIA cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr.77633/43 din 24.02.2016

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 31.03.2016, se emite prezentul

### **Aviz de Oportunitate**

Nr. 278 din 31.03.2016

pentru elaborarea

**P.U.Z de urbanizare - strada Oașului – latura vestică**  
generat de imobilul cu nr. cad. 302382, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat la est de strada Oașului, la sud de U.T.R.U.Liu, la vest de U.T.R.TDF și la est de limite cadastrale.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în:

U.T.R.UM4- zonă de urbanizare; zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacență arterelor de importanță locală

U.T.R.U.Liu – zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

2.2 *propus*: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală și zonă rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primăriei din R.L.U aferent UM4 respectiv U.Liu.

2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin PUG :*

-strada Oașului profil II.G 25,00m

#### 3. Indicatori urbanistici obligatorii

3.1 zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral

pentru parcelele comune: POT max = 45% , C.U.T max=1,4 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire A.C max. = 40% x St (suprafața terenului)

pentru parcelele de colț: POT max = 50% , C.U.T max= 1,8 ADC/mp

pentru nivelele cu destinație de locuire A.C max. = 40% x St (suprafața terenului)

pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul dimensionat conform Anexei 2 la Regulament POTmax =60% ,C.U.Tmax=2,4ADC/mp

3.2 zonă rezidențială : POT max = 35% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp

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

- dotări publice pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii.

⊖ accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Oașului. Străzile de interes local propuse prin P.U.Z vor avea organizate parcaje publice în lung pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt. Aceste străzi vor fi realizate de către investitori la strat de uzură.

- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată



5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr.545 din 09.02.2016

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

*Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.545 din 09.02.2016 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.*

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

Arhitect-șef  
Liția SUBȚIRICĂ

Director Executiv  
Cărina CIUBAN







**P.U.Z. de urbanizare**  
**str. Oaşului – latura vestică**  
**Nr. 306876/26.06.2018**  
**(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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MARCU MARIA, MOREA ALEXANDRU TUDOR, MOREA ANCA MIRELA, LEBACIU MARIA, BOTIȘ ANUȚA, BOTIȘ OCTAVIAN, BACIU ILENA, NĂDEȘIANU ANA
- **Proiectant** : S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 513281/08.12.2016

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 – P.U.Z. de urbanizare – str. Oaşului – latura vestică**

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

- **Certificat de urbanism nr. 1700/06.04.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 276/31.03.2016**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 816/27.09.2017**

**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. 513281/08.12.2016

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 19.07.2016

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motilor 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
- Foto cu panourile amplasate pe teren
- Memoriu nontehnic
- Aviz de Oportunitate nr. 276/31.03.2016

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 18.04.2017

Anunțul cu privire la dezbaterea publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 12.10.2017.

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 18.04.2017.

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 ordinci 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 18.04.2017.

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, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Chiș Ioan și Chiș Sidonia Maria – str. Oașului nr. 336 E.
- Tala Arghil – str. Oașului nr. 338
- Kiraly Ladislau Vasile și Kiraly Viorica Erika – str. Lacu Roșu nr. 2, ap. 34
- Moldovan Alexe – str. Maramureșului nr. 45A
- Ocolul Silvic Cluj – str. Bartok Bela nr. 27

Au fost amplasate pe teren un 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;

Dezbaterca publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 18.04.2017.

La dezbaterca din 18.04.2017 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. și consilierii locali. Din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

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;

14



Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**

**Director executiv ,**

**Corina Ciuban**

**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului  
Simona Cipcigan**