



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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



Ca urmare a cererii adresate de **Erdelyi Szilard-Miklos și Erdelyi Andreea-Georgiana** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 442168/433/2019 cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 562160/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 65 AVIZ din 03. 2020

pentru

**P.U.Z - Construire locuințe familiale, str. Borhanciului nr. 80 – str. Reményik Sándor nr.2**  
generat de imobilele cu nr. cad. 319183

Inițiator: Erdelyi Szilard-Miklos și Erdelyi Andreea-Georgiana

Proiectant: S.C. TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Tothfalusi Gabor, arh. urb. Istvan Levente Szocs

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de studiat cuprinde parcelele de pe frontul sudic al străzii Borhanciului, pe aliniamentul de la nr. 80 și până la intersecția cu strada Reményik Sándor. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acesteia.

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

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG în UTR ULiu.

- UTR ULiu- Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;

-funcțiune predominantă: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

-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; 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% 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: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;



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

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

**- U.T.R Liu\* Locuințe individuale (unifamiliale).**

- funcțiune predominantă: locuințe individuale (unifamiliale);
- regim de construire: izolat;
- înălțimea maximă admisă: trei nivele supraterane D+P+M, Hmax. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;
- indici urbanistici: P.O.T max =35% , C.U.T max=0,9 ADC/mp;
- retragere față de aliniament: 4m față de aliniamentul propus al străzii Borhanciului;
- retragere min. față de limitele laterale: min. 3m;
- retragere min. față de limitele posterioare: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;
- circulații, accese: din strada Borhanciului regularizată la profil tip III.B – 18,00m;
- staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
- echipare tehnico-edilitară: completă la pe strada Borhanciului;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.12.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară largirii strazii Borhanci se va dezmembra din parcela initială și înscrie în CF cu titlu de drum, anterior eliberării autorizației de construire pe parcelaă.

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

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.

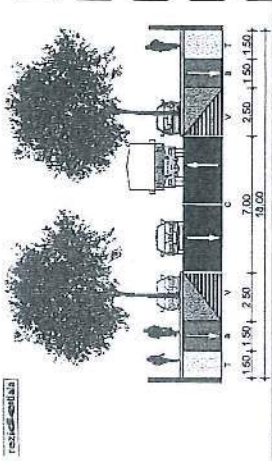
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4704 din 07.11.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4531367 din 18.03.2020  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.03.2020



### Str. Borhanciului tip III.B-18,00m

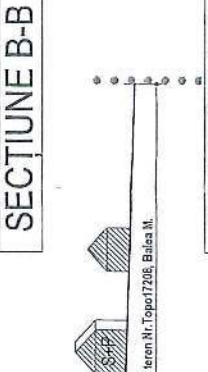
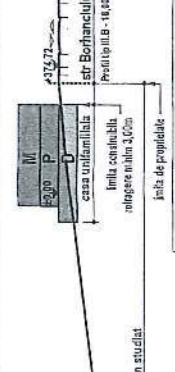
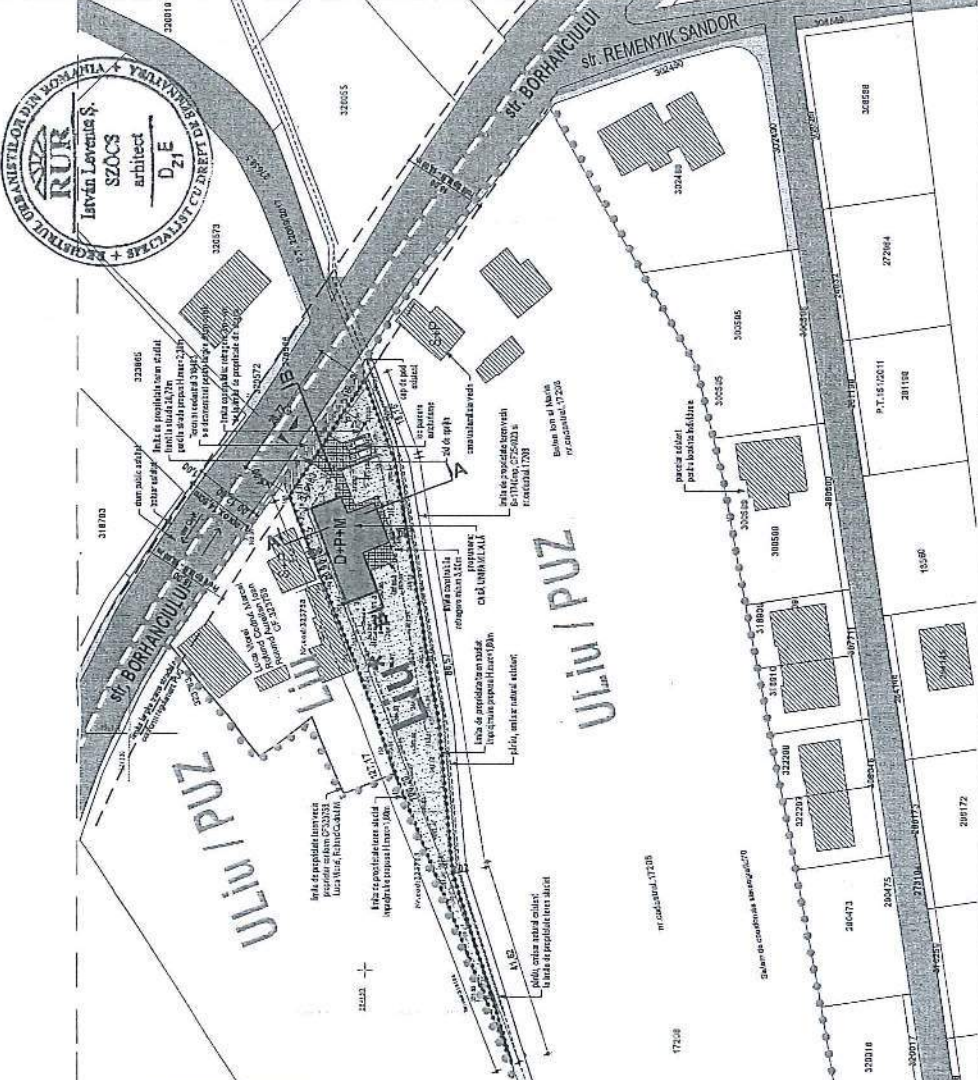
Comisia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
 Oficiul Cadastral și Publicitate Imobiliară Cluj  
 Nr. de înregistrare: *1367* / *30.05.2018*  
 Recepționat  
 Mara MOLNAR  
 consilier, cad.  
 Informațiile sunt de natură consultativă / inspectorului

Prezentul document recepționat este  
 văzabil însoțit de procesul verbal de  
 recepție nr. *284* / data *21.08.2018*

Parcela (Nr. cad.: 319183)

Nr. pct.	Coordonate pct. de contur	Suprafață
	X (m) Y (m) D (m, LUL)	(m <sup>2</sup> )
148	584149,305 396562,919	13,149
149	584147,762 396556,002	56,705
150	584135,762 396470,848	20,587
151	584132,727 396470,848	20,587
152	584124,004 396445,495	20,288
153	584125,981 396445,495	20,288
154	584142,858 396486,923	8,283
155	584145,689 396494,707	20,666
156	584152,752 396514,129	16,296
157	584158,895 396525,323	12,981
158	584165,563 396546,536	27,640

S (Nr. cad.: 319183) = 1372,54mp P = 264,256m



**BENEFICIAR:** ERDELYI SZILARD M. si soția ANDREA G.  
 Domiciliu: str. Popilor nr. 81, ap. 10A, Cluj-Napoca  
**OBIECTIV:** PUZ - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA  
 amenajare exterioră, zid de sprijin, împrejmuire teren, racorduri și  
 bransamente la utilități  
 Amplasament: str. Borhanciului F.nr. Cluj-Napoca CF. 319183  
 Nr. cadastral 319183

Suprafața teren ce se reglementează prin PUZ prezent = 1373 mp  
 Terenul studiat este liber de construcții.  
 UTR zona studiata: ULIU/PUZ

UTR propus: 'Liu' - locuința unifamilială  
 POT maxim propus = 35%  
 CUT maxim propus 0,9  
 Regim de înălțime locuința unifamilială DHP+M sau D+P+  
 Parcări existente pe teren = 0  
 Parcări propuse în incintă minim 2 locuri  
 Categoria de importanță imobil propus: D  
 Clasa de importanță imobil propus: IV.

**LEGENDA:**

- ● ● ZONA STUDIATĂ
- LINIILE DE PROPRIETATE TEREN, PROPUNERE UTR: LIU
- ▨ TEREN CE SA DEZMEMBRAT PENTRU LARGIRE DRUM
- ▨ SPATIU VERDE PE TEREN STUDIAT
- ▨ PARSAU EXISTENT CE DE LIMITEAZA TERENUL STUDIAT
- ▨ CASA PROPUȘĂ PE TEREN STUDIAT
- ▨ CIRCULATII AUTO ȘI PIETONALE IN INCINTA
- ▨ CONSTRUCTII VECHIE

**CĂILE DE COMUNICATII:**

- ▨ DRUM ASFALTAT STR. BORHANCIULUI
- ▨ SPATIU PUBLIC - TROTUAR ASFALTAT
- ▨ ACCES-AUTO PE TEREN
- ▨ ACCES PIETONAL

**PROIECTANT:**  
 ERDELYI SZILARD M. si soția  
 ANDREA G.  
 Domiciliu: str. Popilor nr. 81, ap. 10A, Cluj-Napoca

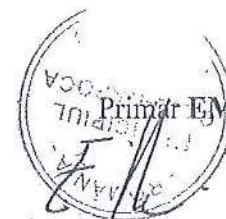
**PROIECTANT:**  
 PUZ - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA, amenajare, zid de sprijin, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități  
 Amplasament: str. Borhanciului F.nr. Cluj-Napoca CF. 319183

**PROIECTANT:**  
 ERDELYI SZILARD M. si soția  
 ANDREA G.  
 Domiciliu: str. Popilor nr. 81, ap. 10A, Cluj-Napoca

**PROIECTANT:**  
 PUZ - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA, amenajare, zid de sprijin, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități  
 Amplasament: str. Borhanciului F.nr. Cluj-Napoca CF. 319183

**PROIECTANT:**  
 ERDELYI SZILARD M. si soția  
 ANDREA G.  
 Domiciliu: str. Popilor nr. 81, ap. 10A, Cluj-Napoca

**PROIECTANT:**  
 PUZ - CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA, amenajare, zid de sprijin, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități  
 Amplasament: str. Borhanciului F.nr. Cluj-Napoca CF. 319183



Aprobat  
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Erdelyi Andreea-Georgiana și Erdelyi Szilard-Miklos** cu domiciliu în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.15559 din 10.01.2019 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 15.03.2019, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 338 din 7.03.2019

pentru elaborarea

**P.U.Z – construire locuințe familiale, str. Borhanciului nr. 80 – str. Reményik Sándor nr.2**  
generat de imobilul cu nr. cad. 319183 cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z:**

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde parcelele de pe frontul sudic al străzii Borhanciului, pe aliniamentul de la nr. 80 și până la intersecția cu strada Reményik Sándor. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

**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. Uliu – zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban;
- 2.2. *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban; ;
- 2.3. *servituți de utilitate publică instituite prin P.U.G.*: strada Borhanciului, profil tip III.B – 18,00m;

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

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

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

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Borhanciului;
- accesul auto la zona rezidențială se realizează din strada Borhanciului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelei;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.;

**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. 4704 din 07.11.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, reambulare topografică);



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



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. 4704 din 07.11.2018 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,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex. Arh. Anamaria Popa  
inspector, Biroul strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3713386 din 09.05.2019  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.05.2019

