



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ȘEF

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

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

AVIZ

Nr. 912 din 9.11.2020

pentru: *Modificare și completare Aviz nr. 994 din 24.10.2019*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 994 din 24.10.2019 emis pentru **P.U.Z de urbanizare – str. Romul Ladea – str. Cezar Bolliac** în sensul:

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Romul Ladea la profil tip III.B 18m , va fi dezmembrată din parcelele inițiale, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Romul Ladea, anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din aceasta.

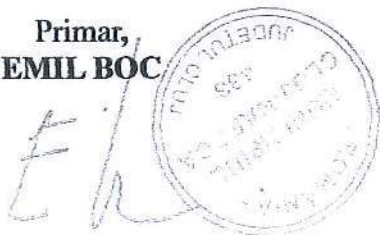
Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Cezar Bolliac la profil tip III.F 15m și realizării străzii „C” la profil tip III.F 15m , vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele. Strada „C” și str. Cezar Bolliac (pe tronsonul adiacent PUZ) vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru parcelele cu acces direct din acestea.

Străzile de interes local „A”, „B”, „D” - profil tip III.H 12m propuse prin PUZ și aleile „E”, „F” și „G” cu profile tip IV.2 –6m vor fi înscrise în CF cu titlu de „drum” , echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiile verzi cu acces public nelimitat se vor amenaja în baza unui proiect de specialitate anterior recepției imobilelor de pe str. „C”.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. Constantin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și largirii intersecției mai sus menționate de către Municipality, dar nu mai târziu de 2025.

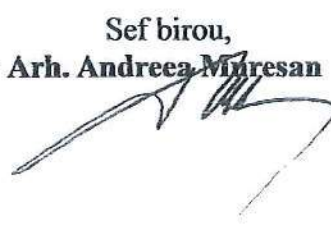
Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Sef birou,
Arh. Andreea Muresan





Ca urmare a cererii adresate de **Nicola Felicia Victoria** cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.270893/2019, 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. ... *994* AVIZ din *24.10.2019*

pentru: **P.U.Z de urbanizare - str. Romul Ladea – Cezar Boliac**

generat de imobilele cu nr. cad.303462, nr. cad. 263050, nr. cad. 284988, nr. cad. 267618, nr. cad. 8380/11, nr. cad. 256553, nr. cad. 313432, nr. cad.267642, nr. cad.282686, nr. cad. 293324, nr. cad. 264936, nr. cad.304409, nr. cad.282672, nr. topo.7904/1, nr. topo.8380/10, nr. cad.314432, nr. cad. 290047, nr. cad.304440, nr. cad.303707, nr. cad.267644, nr. cad.304455, nr. cad.308038, nr. cad. 303704, nr. cad.303688, nr. cad. 291637, nr. cad. 284978, nr. cad. 303607, nr. cad. 303691;

Inițiatori: Nicola Felicia Victoria;

Proiectant: S.C. ARHIPLUS STUDIO S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Radu Călin Spânu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 38752 mp situat la nordul intersecției străzilor Romul Ladea și Cezar Boliac, delimitat de limite cadastrale la nord-est și nord-vest.

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

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

-funcțiune predominantă: 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.

-analizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R.
Hmax cornișă=8 m Hmax = 12m;

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

-retragere min. față de aliniament : Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia 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 grădini (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 Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



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 și familiale (cu două unități locative);
- **regim de construire:** izolat, cuplat și înșiruit;
- **înălțimea maximă admisă:** trei nivele supraterane, respectiv S+P+E+M, S+P+E+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. ;
- **indicii urbanistici:** P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9
- **retragerea minimă față de aliniament:** 3-5m conform planșei „Reglementari Urbanistice”; pentru parcelele de colț retragerea se va realiza de la ambele aliniamente, inclusiv în cazul locuințelor înșiruite. Garajele se vor retrage minim 6m 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 adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină) a căror suprafață însumată va fi de maximum 15m.
- **retragerea minimă față de limitele laterale:** (a) în cazul construirii pe limita laterală de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite) adâncimea calcanului va fi de maxim 12m. Prima/ultima casă din șir se va retrage de la limita laterală de proprietate. (b) în cazul construirii în retragere față de limita/limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu minim 3m ;
- **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. ;
- **circulații, accese:** din strada Cezar Boliac, strada Romul Ladea și din circulațiile nou propuse, cu ampriză de 12m și 15m 9m și 6m. Pe o parcelă se pot prevedea maxim două accese auto;
- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanța minimă dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin decât 6m;
- **staționarea autovehiculelor:** în interiorul parcelei;
- **echipare tehnico-edilitară:** completă pe strada Cezar Boliac și strada Romul Ladea.

U.T.R – S_Is* - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

- **funcțiunea admisă:** instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni de sănătate și funcțiuni de învățământ și cercetare);
 - **regim de construire:** izolat;
 - **înălțimea maximă admisă:** 2S+P+2E+R; Hmax = 16m. Se admit nivele parțiale (supanță, mezanin) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă;
 - **indicii urbanistici:** indicatorii urbanistici vor fi cei reglementați prin R.G.U sau norme tehnice specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.Tmax= 75%, C.U.T maxim= 2,8;
 - **retragerea minimă față de aliniament:** 5m;
 - **retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare:** jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,5m;
 - **circulații, accese:** din strada Romul Ladea, strada Cezar Boliac și din circulațiile nou propuse;
 - **staționarea autovehiculelor:** în interiorul parcelei;
 - **echipare tehnico-edilitară:** completă pe strada Romul Ladea și strada Cezar Boliac.
- #### ***UTR – S_Va* - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat***
- **funcțiune predominantă:** spații verzi (plantații înalte medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule;
 - **regim de construire:** izolat;
 - **înălțimea maximă admisă:** (D)+P+E; Hcornișă = max. 9m;
 - **retragerea minimă față de aliniament:** 5 m;
 - **retragerea minimă față de limitele laterale:** clădirile de vor retrage cu minim 6m față de limitele laterale și posterioară de proprietate;
 - **indici urbanistici :** P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);



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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.07.2019 și a verificării completărilor depuse în ședința operativă a comisiei, se avizează 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.

Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G la strada Romul Ladea profil III.B - 18m, la strada Cezar Boliac profil tip III.F-15m și servitutea de utilitate publică profil tip III.F-15m - strada „C” ,, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise 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).

Strazile de interes local: „A”, „B” și „D” (profil tip III.H - 12m) propuse prin P.U.Z. și aleile „E”, „F” și „G” cu profile tip IV.2 - 6m vor fi înscrise în CF cu destinația de „drum”, se vor realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acestea. Spațiul verde cu acces public nelimitat se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada „C”.

Deoarece accesul dinspre cartierul Gheorgheni spre terenul studiat prin P.U.Z. se realizează prin intersecția str. Constantin Brâncuși - str. Fagului - str. Romul Ladea - str. Borhanci, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea autorizațiilor de construire (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și largirii intersecției mai sus menționate de către Municipality.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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 (DTAC) 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 1022 din 19.03.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red.3 ex.
Cons. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3852740 din 08.11.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.11.2019

100
ROMÂNIA
CLUJ-NAPOCA
Aprobat,
Primar, Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de CĂLIN ȘERBAN SPĂNU pentru Asociația Pro Puz-Pud Borhanci, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 594423/2018, 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 22.02.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 1357 din 12.03.2019

pentru elaborarea

P.U.Z de urbanizare - strada Romul Ladea – Cezar Bolliac

generat de imobilele cu nr. Cad. 256553, 264936, 303462, 263050, 267642, 282626, 282627, 308038, 11242/1, 11242/2, 11242/3, 11242/4, 11242/5, 7904/4, 7904/6, 8380/1, 8380/2, 8380/3, 8380/5, 8380/4, 8380/6, 8380/7, 8380/8, 8380/9, 8380/10, 8380/11 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat la vest de strada Romul Ladea la sud-vest, strada Cezar Bolliac la sud-est, limite cadastrale la nord-est și nord-vest.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

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: zonă rezidențială de densitate mică cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primarie din R.L.U aferent Uliu.

2.3 servituți de utilitate publică instituite prin PUG

-strada Romul Ladea profil III.B 18,00m

-strada Cezar Bolliac

-legătură instituită prin PUG - profil III.F 15m.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe P.O.T max. 35%, C.U.T max= 0,9 ADC/mp

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

- dotări publice pentru comerț și servicii, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină)

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Romul Ladea și strada Cezar Bolliac

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor

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

- circulațiile noi propuse prin P.U.Z, ce deservește zona rezidențială, vor fi realizate de către investitori la strat de piatră cilindrată înainte de autorizarea investițiilor propuse, iar până la recepție vor fi la strat de uzură.

5. Capacitățile de transport admise:

-capacitatea de transport a circulațiilor propuse va fi analizată prin P.U.Z funcție de numărul de loturi rezultate și încărcăturile estimate pentru auto de categorie ușoară, care să poată suporta ocazional și

autospecialele pentru intervenții în caz de urgență. 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.. studii de fundamentare:

-conform cu Certificatul de Urbanism nr.1529 din 25.03.2016

- studiu de trafic și analiza condițiilor de circulație

7. Obligațiile initiatorului 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. 1022 din 19.03.2018 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 nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Eugenia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.
consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3708492 din 15.03.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.03.2019