



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

Nr. ... 330 ... AVIZ ... din 26.11.2020

pentru: completare Aviz Arhitect Șef nr. 75 din 19.03.2020

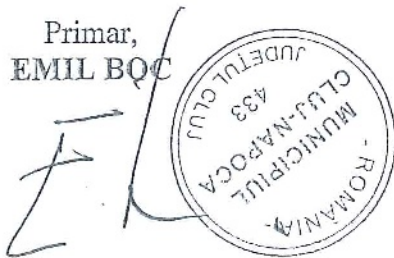
Prezentul aviz completează cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 75 din 19.03.2020 emis pentru P.U.Z - de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor în sensul:

Strada nou propusă va fi realizată la strat de uzură, echipată tehnico-edilitar, inclusiv cu iluminat stradal, anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior asfaltării și modernizării străzii Soporului și a străzii Gheorgheni până la amplasamentul studiat prin P.U.Z., însă nu mai târziu de 2026.

Odată cu emiterea prezentului aviz, Avizul Arhitectului Șef cu nr. 275 din 7.10.2020 își încetează valabilitatea.

Primar,
EMIL BOG



/Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

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

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

Nr. 126 AVIZ din 21.03.2020

pentru: îndreptare eroare materială din cuprinsul Avizului nr. 75 din 19.03.2020

Prezentul aviz îndreaptă eroarea materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 75 din 19.03.2020 P.U.Z - de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor în sensul: pentru U.T.R Lid1 regimul de construire este izolat și cuplat iar retragerea minimă față de limitele laterale este de 3 m.

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de Asociația Colonia Sopor prin arh. Mirela Petrina cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 358438/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 75 AVIZ din 19.03.2020

pentru P.U.Z - de urbanizare, construire ansamblu de locuințe – Colonia Sopor generat de imobilul cu nr. cad. 294572

Inițiator: Asociația Colonia Sopor

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Petrina

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: suprafața reglementată de aprox. 2.6 ha. Teritoriul reglementat este situat la nord de drumul dezvoltat din str. Gheorgheni, este delimitat de UTR Ve la vest, de UTR Ulid la nord și de limite cadastrale la est. Parcela cu nr. cad. 294567 (nr. vechi 108401/6) nu se va reglementa prin studiu.

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

UTR ULid- Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

-funcțiune predominantă: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcellar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

-regim de construire: deschis

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4

-retragere min. față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de minim 4 m, prin P.U.Z. urmând a se stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera 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 25 mp



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

-retragere min. față de limitele laterale și posterioară: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m. 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 2,80 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei

-circulații, accese: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

-staționarea autovehiculelor: Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: - două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj. Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare. Alte activități: - conform Anexei 2

-echipare tehnico-edilitară: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. În zonă nu există rețele publice de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-funcțiune predominantă: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

-înălțimea maximă admisă: Nu e cazul.

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 20% C.U.T. Maxim = 0,4

-retragere min. față de aliniament: Nu e cazul.

-retragere min. față de limitele laterale și posterioară: Nu e cazul.

-circulații, accese: Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și P.U.Z, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

-staționarea autovehiculelor: Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

-echipare tehnico-edilitară: Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

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

U.T.R Lid1 – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritoriu fără infrastructură completă

-funcțiune predominantă: locuințe familiale;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

-regim de construire: izolat;
-înălțimea maximă admisă: S/D+P+E/M;
-indici urbanistici: P.O.T max =30% , C.U.T max=0.6;
-retragerea minimă față de aliniament: 5 m;
-retragerea minimă față de limitele laterale: 4.50 m;
-retragerea minimă față de limita posterioară: 5 m;
-circulații, accese: din str A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
-echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

U.T.R S_Et1 – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

-funcțiune predominantă: Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: (a) administrative – birouri, sedii de companii etc. (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) cercetare științifică; (g) culturale; (h) sănătate;
-regim de construire: izolat;
-înălțimea maximă admisă: D(S)+P+3E+ER(M);
-indici urbanistici: P.O.T max =50% , C.U.T max=2.4;
-retragerea minimă față de aliniament: 5 m;
-retragerea minimă față de limitele laterale: 4.50 m;
-retragerea minimă față de limita posterioară: 5 m;
-circulații, accese: din str A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
-staționarea autovehiculelor: se va organiza în interiorul parcelei;
-echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând microstație de epurare și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

U.T.R S_Va – subzonă verde, scuar, grădină, parc de acces public nelimitat

-funcțiune predominantă: scuar, grădină, parc de acces public nelimitat;
-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;
-indici urbanistici: nu e cazul;
-retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;
-retragerea minimă față de limitele laterale: nu e cazul;
-retragerea minimă față de limita posterioară: nu e cazul;
-circulații, accese: din str A cu ampriza de 9 m adiacentă drumului desprins din str. Gheorgheni;
-staționarea autovehiculelor: nu e cazul;
-echipare tehnico-edilitară: nu e cazul;

U.T.R Ve – zonă verde de protecție a apelor

-funcțiune predominantă: zonă verde;
-înălțimea maximă admisă: nu e cazul;
-indici urbanistici: nu e cazul;
-retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;
-retragerea minimă față de limitele laterale: nu e cazul;
-retragerea minimă față de limita posterioară: nu e cazul;
-circulații, accese: din str A cu ampriza de 9 m și din drumul desprins din str. Gheorgheni;
-staționarea autovehiculelor: nu e cazul;
-echipare tehnico-edilitară: nu e cazul;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.12.2019 și a verificărilor din comisia operativă din 31.01.2020 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 acesteia și se vor realiza în conformitate cu planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propus.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior asfaltării străzii Soporului până la amplasamentul studiat prin PUZ.

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. 1269 din 29.03.2018 emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 453 1545 din 30.03.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 30.03.2020

ROMANIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
Calea Motilor nr.3, Telefon 0264 59 60 30, Fax 0264 59 25 66

Nr. 195647/433/ din 24.06.2015

Hog

Aprobat,
Primar,
EMIL BOC.

Către,

ASOCIAȚIA „COLONIA SOPOR”
Aleea Bârsei nr. 3 ap. 12
Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj



E. Boc

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

Analizând documentația tehnică prezentată de Asociația „Colonia Sopor”, întocmită de SC Bogart Construct SRL în baza Certificatului de Urbanism nr. 741/23.02.2015 și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, întrunită în ședința din data de 24.06.2015, se emite prezentul

AVIZ DE OPORTUNITATE

în vederea elaborării

Planului Urbanistic Zonal – pentru parcelare și construire locuințe – Zona str. Colonia Sopor - Est

Scopul: Stabilirea reglementărilor pentru construire, parcelare, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse.

Teritoriul de studiat este delimitat de drum dezvoltat spre est din str. Colonia Sopor – la sud, Pârâu – la vest și limita subunității teritoriale ULid – la nord și a UTR= Lid și UTR= A – la sud - limite cadastrale.

Categoriile funcționale: Încadrarea funcțională conform PUG aprobat prin HCL nr. 493/2014 este UTR= ULid – Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă și UTR= Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Reglementările urbanistice propun următoarea funcțiune: Lid și Lid 1 – Locuințe cu regim redus de înălțime de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă (cu indicatori urbanistici diferiți) și Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Indicatori urbanistici obligatorii propuși: UTR=Lid - POTmax =20%, CUTmax =0,4 ADC/mp teren și UTR= Lid 1 - POTmax =30%, CUTmax =0,6 ADC/mp teren.

Dotări de interes public necesare: asigurarea servituților de utilitate publică (strada dezvoltată spre est din str. Colonia Sopor – profil 12 m), accesului, parcajelor, utilităților, spațiului verde și locului de joacă pentru copii cu acces public. Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.

Accesele: organizarea acceselor și a circulațiilor conform anexa nr. 6 din PUG- 2014.

Se va aplica procedura de urbanizare reglementată în PUG – 2014, Cap. A – Condiționări primare.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM – 010 – 2000.

În vederea aprobării, documentația P.U.Z se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea nr. 153/2012.

Arhitect Șef,
Arh. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Secretariat,
Ing. Doina Tripon

Redactat în 3 exemplare de Adina Birjac