



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



Ca urmare a cererii adresate de **MPSV TOTAL SRL-D** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Eugen Ionesco nr.49J, înregistrată sub nr. 435332/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 291 din 12.10.2020

pentru

P.U.Z – dezvoltare zonă mixtă, strada Borhanciului nr. 42

generat de imobilul cu nr. cad. 329510

Inițiator: MPSV TOTAL SRL-D

Proiectant: S.C. SCRIPCARIU birou de arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Sorin Scripcariu

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.40 până la nr.60. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente.

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

- U.T.R. ULic - Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

-funcțiune predominantă: Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Subzone: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale, ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici.

-regim de construire: izolate, cuplate, înșiruite, covor.

-înălțimea maximă admisă: ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor individuale Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). 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. ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

-retragere min. față de aliniament: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 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 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: în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, 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 individuale, 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;

-retragere min. față de limitele posterioare: 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. 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
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

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

- U.T.R M4^z Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală
- funcțiune predominantă: mixtă – locuire, servicii, comerț;
- regim de construire: deschis;
- înălțimea maximă admisă: înălțime maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2)S+P+3E+R;
- indici urbanistici: P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 1.8 (parcelă de colț);
- retragere față de aliniament: 5m;
- retragerea minimă față de limita laterală nord-vestică: h/2 min. dar nu mai puțin de 6 m;
- retragerea minimă față de limita laterală sud-vestică: h/2 min. dar nu mai puțin de 9 m;
- circulații și accese: din str. Borhanci și strada Ștefan Ruha;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): la sol și spații specializate dipuse la subsolul clădirii, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;
- echiparea tehnico-edilitară: clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 193960/433/2020 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.07.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub numărul 435332/433/2020 analizate în ședința operativă din data de 17.09.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu condiția reglementării juridice a accesului din circulație publică (strada Borhanciului).

Suprafața de teren necesară largirii și modernizării strazii Borhanciului se va dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta se va aduce la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca și strada Borhanciului și transfera cu titlu gratuit în proprietate publică anterior recepției construcției propuse, conform propunerii din planșa „06 Obiective de utilitate publică” aferente P.U.Z.

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. 2354 din 28.05.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamăria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. h263335 din 22.10.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.10.2020



Ca urmare a cererilor adresate de S.C. MPSV TOTAL S.R.L. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Eugen Ionesco, nr.49J, înregistrate sub nr. 303879/433 din 10.06.2019 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 21.06.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.760.....din ..09.08.2019.

pentru elaborarea

P.U.Z – dezvoltare zonă mixtă, strada Borhanciului nr.46
generat de imobilele cu nr. cad. 329510, 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.40 până la nr.60. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și vecinătățile adiacente.

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. ULI/c - zonă de urbanizare; locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici.

2.2 *propus*: zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent U.T.R. M4.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 45%. C.U.T. maxim = 1,4.

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

- pentru parcelele de colț: P.O.T. Maxim = 50%. C.U.T. maxim = 1,8.

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

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 vor 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. Totodată nu se va depăși un număr maxim de 50 de apartamente;

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2354 din 28.05.2019;
- studii de fundamentare:
 - *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, reambulare topografică);
 - *studiu de trafic*. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.

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.

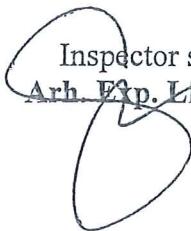
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2354 din 28.05.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ordinul 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. Exp. Ligia Subțirică



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan



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



