

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro


Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **FABIAN JANOS-CSABA**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.375464/2019, 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:

AVIZ
Nr. 149 din 20.01.2021

pentru: **P.U.Z de urbanizare – Str. Borhaniului – latura nordică**

generat de imobilele cu nr. cad. 312349, nr. cad. 312350, nr. cad. 341813, nr. cad. 313497, nr. cad. 313496, nr. cad. 310067, nr. cad. 310076, nr. cad. 310077, nr. cad. 309097, nr. cad. 309003, nr. cad. 305632, nr. cad. 308331, nr. cad. 308330 nr. cad. 307128 și nr. cad. 309002

Inițiatori: Bolboacă Aurel, Bolboacă Maria, Copaciu Emilia, Copaciu Radu, Crișan Daniel Vasile, Crișan Laura-Patricia, Csep Ildiko, Fabian Anna Maria, Fabian Janos-Csaba, Fabian Laszlo Janos, Lazar Andra-Romina, Lazar Cristian-Andrei, Luca Alexandru, Luca Dumitru-Laurențiu, Luca Emilia, Luca Viorel, Muntean Claudia Emilia, Rotund Aurelian-Ioan, Rotund Codruț-Marcel, Suciu Bogdan-Rareș, Suciu Mihaela și Toth-Wessely Margareta;
Proiectant: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de aproximativ 2.3 ha situat pe frontul nordic al străzii Borhaniului, delimitat *la sud* de Str. Borhaniului, *la nord, est și vest* limite cadastrale.

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

- **UTR ULiu** - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban;
- **funcțiune predominantă**: Locuințe individuale (unifamiliale) de diverse tipuri cu o structură urbană coerentă;
- **regim de construire**: izolat, cuplat, însiruit.
- **înălțimea maximă admisă**: Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. 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.
- **indici urbanistici** : POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,9
- **retragere față de aliniament**: Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3-5 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 însiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea 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 (filorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.
- **retragere față de limitele laterale și posterioare**: (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, însiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un sir 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 siruri ale locuințelor însiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascădă, 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;
- **circulații, accese**: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. 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 face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
- **staționarea autovehiculelor**: Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacuri: (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp; (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp. Locuințe individuale (unifamiliale) însiruite și covor, sau

semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare. Alte activități: - conform Anexei 2

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

Prin P.U.Z. se propune urbanizarea unui teren în suprafață de ~2.3 ha, respectiv parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea dezvoltării unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime (34 de parcele), a unei subzone de institutii si servicii publice si de interes public (o parcela) și a unei subzone verzi cu acces public nelimitat (două parcele).

U.T.R – Liu* - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

-*funcțiunea predominantă*: locuințe unifamiliale și anexele acestora , locuințe semicolective (familiale - cu două unități locative, unități alipite sau suprapuse) și anexele acestora; Pe parcele cu suprafață mai mare de 700mp se permite amplasarea a două locuințe individuale în regim de construire izolat.

-*regim de construire*: izolat sau cuplat;

-*retragerea față de aliniament*: Retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3m, cel mult 5m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3m față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament pentru a permite parcarea în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcela în încăperile urbane se vor amplasa în fața adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru ușoare de grădină);

-*retragerea față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

-*retragere față de limita posterioară*: clădirile și garajele se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m, excepție făcând parcelele de colț care se vor retrage cu minim 3 m față de toate laturile;

-*amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă* - distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei; Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacтурiere: minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare

-*înălțimea maximă admisă*: 3 niveluri supraterane. Hcornișă = max. 8m, H = max. 12m. 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

-*indicii urbanistici*: P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0,9;

-*circulații, accese*: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces auto și unul pietonal, pentru fiecare unitate locativă propusă pe parcelă.

-*echipare tehnico-edilitară*: completă pe strada Borhanciului.

U.T.R S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

-*funcțiunea predominantă*: instituții și servicii publice sau de interes public (funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult)

-*regim de construire*: izolat;

-*retragerea față de aliniament*: Retragerea de la aliniament va fi de cel puțin 3m, cel mult 5m. Se recomandă alinierea clădirilor la 5m față de aliniament. Pentru parcelele de colț retragerea va fi de minim 3m față de ambele aliniamente.

-*retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 3 m față de limitele laterale și minim 6 m față de limitele posterioare excepție făcând parcelele de colț care se vor retrage cu minim 3 m față de toate limitele;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P+2E+R; H. max = 16 m, se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă;

-*indicii urbanistici*: POT maxim și CUT maxim vor fi cei reglementati prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși POT maxim = 60% CUT max = 2,2

-*circulații, accese*: din strada Borhanciului și din circulațiile nou propuse;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculandu-se conform Anexei 2 din RLU PUG

-*echipare tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente pe str. Borhanciului

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, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

-*regim de construire*: izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: (D)+P+E; Hcornișă = max. 9 m;

-*retragerea minimă față de aliniament*: 3 m;

- retragerea minimă față de limitele laterale: clădirile de vor retrage cu minim 3 m față de limitele laterale de proprietate și 6 m față de cea posterioară;
- indici urbanistici : P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip);

Reglementări cu privire la organizarea circulațiilor:

- pentru strada A se propune profilul III H – 12 m;
- pentru strada B se propune profilul de 6 m;
- pentru strada C se propune profilul IV.2 – 9 m;
- pentru strada D se propune profilul de 9 m.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2019 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 necesară regularizării str. Borhanciului la profil tip III B – 18 m va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de „drum”, anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru drumurile propuse prin P.U.Z.

Alveola pentru transport în comun propusă la str. Borhanciului se va realiza anterior recepției construcțiilor propuse pe parcelele situate pe frontul nordic al str. Borhanciului, între str. A și str. C.

Strazile propuse prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din aceastea. Străzile propuse prin PUZ se vor ceda cu titlu gratuit (conform planșei A06 Proprietatea asupra terenului) anterior recepției ultimei construcții de pe parcelele cu acces direct din acestea.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de nord a zonei reglementate se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada C.

Spațiul verde cu acces public nelimitat situat în partea de est a zonei reglementate se va amenaja anterior recepției imobilelor de pe strada D.

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 carei capacitate este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară, servicii de proximitate/dotări pentru cartier) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate, însă nu mai târziu de 31 decembrie 2026.

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 totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 4019 din 19.09.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Odata cu emiterea prezentului aviz, avizul Arhitectului șef nr. 1113 din 14.11.2019 și nr. 47 din 21.04.2021 își începează valabilitatea.

ARHİTECT ŞEF,
DANIEL POP

Şef birou, arh. Andreea Mureşan

Red. 3 ex., arh. Adina Moldan

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



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moților, 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-ŞEF

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. 40 din 08.03.2022

pentru *Completare Aviz Arhitect Șef nr. 149 din 20.09.2021*

Prezentul completează Avizul Arhitectului Șef nr. 149 din 20.09.2021 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului – latura nordică** în sensul:

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la profil tip III B 18m va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru străzile propuse prin PUZ, adusă la strat de uzură și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, anterior receptiei oricărei construcții.

PRIMAR
EMIL BOC

ARHITECT SEF
DANIEL POP



Ca urmare a cererii adresate de **FABIAN JANOŞ-CSABA**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 611667/43/2018, 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 se emite următorul

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. ...f63... din25.06.2019.....

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare – Str. Borhaniului – latura nordică** generat de imobilele cu nr. Cad. 312349, nr. Cad. 312350, nr. Cad. 323804, nr. Cad. 323803, nr. Cad. 313497, nr. cad. 313496, nr. Cad. 310067, nr. Cad. 310076, nr. Cad. 310077, nr. Cad. 309097, nr. Cad. 309003, nr. Cad. 305632, nr. Cad. 308331, nr. Cad. 308330, 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 sud* de Str. Borhaniului, *la nord* – limite cadastrale, *la est* – limita UTR UM4/PUZ și UTR ULiu/PUZ și *la vest* – limita UTR – Liu. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat în suprafață de aprox. 1 ha și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituri

existent: U.T.R ULiu - zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

propus: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban cu subzonă verde și subzonă de servicii de interes public;

- servituri de utilitate publică instituite prin PUG : str. Borhaniului, profil III B - 18m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de locuințe: P.O.T max.=35%, C.U.T max= 0,9
- subzonă de servicii de interes public: P.O.T max.=60%, C.U.T max= 2.2
- subzonă verde: P.O.T max.=5%, C.U.T max= 0,1

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

- dotări de interes public pentru servicii, spații verzi cu acces public nelimitat

- accesul auto se vor realiza din strada Borhaniului

- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor

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

- circulațiile propuse prin documentația P.U.Z vor fi realizate de către investitorii la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse.

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. 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. Borhani, a cărei capacitate de circulație este depășită, emiterea Autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior reamenajării și lărgirii intersecției mai sus menționate de către Municipalitate. (cf. prevederilor Avizului Serviciului Siguranță Circulației nr. 237513/446/2018)

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

- conform Cerificatul de urbanism nr. 4019 din 19.09.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațiale-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- studiu de trafic;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform prevederilor regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4019 din 19.09.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

Arhitect Sef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh.Exp. Ligia Subțirică

Şef birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3717364 din 26.06.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

