

ARHITECT-ŞEF

Eduard
Primar,
EMIL BOȚ

Ca urmare a cererii adresate de DUNCA DAN-NICOLAE pentru S. C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Ioan Rațiu, nr. 10-12, ap. 4, înregistrată sub nr. 493706/433/2021 și nr. 679391/433/2021 și nr. 364086/433/2022 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. 13 din 10.03.2022

pentru P.U.Z. - de urbanizare – str. Borhani
generat de imobilul cu nr. cad. 342959

Inițiator: S. C. NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L.

Proiectant: S.C. ATELIER RVD S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionel Vitoc

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 27.332 mp, este delimitat de strada Borhaniului în partea de nord, de strada Romul Ladea în partea de sud și limită U.T.R. ULi/c în partea de est. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (nr. cad. 342959) și vecinătățile adiacente.

I. Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobată anterior

- UTR UM1- Zonă de urbanizare, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic
- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcții mixte;
- *regim de construire*: închis și deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 22 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:
 - (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.
 - (b) pentru parcelele de colț, pentru funcții ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8.
 - (c) pentru clădirile cu funcții deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament;
- *indici urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafață terenului). Pentru parcelele comune: C.U.T maxim = 2,4;
- *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în aliniament în front continuu și pentru parcelele destinate prin PUZ de urbanizare cu retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin PUZ de urbanizare a terenurilor.
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 40 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor;
- *retrageri față de limitele laterale*: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune deschideri în frontul străzii, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
- *retrageri față de limitele posterioare*: retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ARHITECT-ŞEF

UTR Tr - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente

- funcțiune predominantă*: circulație rutieră, amenajări specifice aferente.
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- indicii urbanistici*: nu este cazul;

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 27.332 mp pe bază de structură parcelară (*două parcele destinate construirii și un imobil destinat circulațiilor rutiere*) și stabilirea de reglementări specifice după cum urmează:

U.T.R. 1 – zonă mixtă adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrare afacerilor, finanțări-bancare, comerciale, alimentație publică, culturale, de învățământ, de turism, de sănătate cu caracter ambulatoriu etc;
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*:
 - înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 35 m, respectiv (1-3S)+P+6E;
 - pentru clădiri aflate în poziții urbane privilegiate/dominante (*în vecinătatea nodului propus al centurii metropolitane*) regimul maxim de înălțime este (1-3S)+P+10E, fără a depăși 50 m în punctul cel mai înalt.
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,4 ADC/mp;

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 2 m și minim 5m față de limita UTR 3 (zonă de circulație rutieră), conform planșei Reglementări urbanistice;
- *retragerea față de limita estică*: minim 9m;
- *amplasarea față de limita sudică*: pe limita de proprietate (limita UTR2);
- *circulații și accese*: din str. Borhanciului și circulație propusă prin PUZ (ce asigură legătura între strada Romul Ladea și str. Borhanciului);
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire sau platformă îngropată pe patru fracții, acționată hidraulic) destinat colectării selective a deșeurilor menajere pe patru fracții, accesibil din spațiul public. Clădirile noi, cu mai mult de șase unități locative, vor fi racordate la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă-caldă de scară, bloc sau cvartal.

- U.T.R. 2 — Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

- *funcțiunea predominantă*: funcționi de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, nu va depăși 12 m, respectiv regimul de înălțime de (1-3S)+P+2E;
- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,2 ADC/mp;
- *retragerea față de aliniament*: minim 2m față de circulație propusă prin PUZ (ce asigură legătura între strada Romul Ladea și str. Borhanciului);
- *retragerea față de limita estică* : minim 9 m;
- *retragerea față de limita nordică*: pe limita de proprietate (limită UTR 1);
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, la sol sau/și în garaje colective subterane. Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism ;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice..

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

- U.T.R. 3 – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- *funcțiunea predominanță: circulație rutieră și amenajări specifice aferente;*
- *indicii urbanistici: nu este cazul;*
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară: nu e cazul;*
- *staționarea autovehiculelor: nu este cazul.*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.12.2021 și a verificării completărilor depuse sub nr.364086/433/2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire, suprafața de teren (UTR 3) necesară regularizării străzii Borhanciului și realizării circulației propuse prin P.U.Z (care asigură legătura între str. Romul Ladea și str. Borhanciului), va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

Anterior receptiei oricărui imobil din dezvoltarea propusă:

1. Suprafața de teren dezmembrată, aferentă UTR 3, va fi amenajată ca circulație (*carosabil, trotuar, pistă biciclete, plantații de aliniament*) în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlul gratuit, conform propunerii din planșa A5 - „Circulația Terenurilor”.
2. vor fi realizate amenajările și lucrările de lărgire la trei benzi carosabile a străzii Borhani și strada Romul Ladea, în zona de influență PUZ, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației nr.55502/446/7.02.2022.

Condițiile impuse prin Avizul Arhitectului-șef cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire respectă regulile generale stabilite prin Hotărârea Comisiei de circulație nr. 231454/446/7.02.2022, precum și prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 55502/446/7.02.2022.

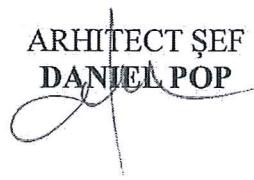
Părțile din construcție având destinația de locuire/birouri, a căror pondere este de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, vor fi recepționate după 2026, în conformitate cu prevederile H.G nr. 343/2017 sau după executarea lucrărilor de infrastructură care majorează capacitatele de circulație în zonă.

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 totă durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2263 din 20.07.2021 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Şef birou Arh. Andreea Mureşan

Red., 3 ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6496868 din 15.03.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.03.2022

EK

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de NAPOCA CITY RESIDENCE S.R.L prin Dunca Dan Nicolae, cu domiciliul în județul Cluj, municipiu Cluj-Napoca, str. Cireșilor, nr. 25-27, ap. 8 înregistrată sub nr. 353202/433/2021 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 25.06.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.105.....din 21.05.2024

pentru elaborarea

P.U.Z – de urbanizare – str. Borhanci

generat de imobilul cu nr. cad. 342959 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de teritoriu de studiat este delimitat de pârâul Becaș în partea de vest, strada Borhanciului în partea de nord, strada Romul Ladea în partea de sud și limită U.T.R. Uli/c în partea de est. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) precum și vecinătățile adiacente.

2. Categorii funktionale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 și H.C.L nr. 117/2015 teritoriul de reglementat este încadrat în:

U.T.R UMI – zonă de urbanizare, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

U.T.R Tr – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

2.2 propus: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent U.T.R. UM1 și zonă de circulații rutiere și amenajări aferente

3. Indicatori urbanistici obligatorii

– pentru zonă mixtă

parcelele comune: P.O.T max. = 50%, C.U.T max = 2.4

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

parcelele de colț: P.O.T max = 70%, C.U.T max = 3

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

parcelele cu regim de construire deschis: P.O.T max. = 40%, C.U.T max= 2,1

– subzona verde: P.O.T max = 5%, C.U.T max = 0.1

– subzona de instituții publice și servicii publice sau de interes public: P.O.T max = 60%, C.U.T max = 2.2 cu respectarea RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcjelor, utilitatilor

- servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.

- accesul la zona de dezvoltare se realizează dinspre cartierul Gheorgheni (strada Constantin Brâncuși), pe strada Borhanciului și strada Romul Ladea. Strada de interes local propusă prin P.U.Z, din interiorul zonei mixte, va avea organizate paraje publice în lung pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor ceda în sarcina investitorului/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.

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 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.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2263 din 20.07.2021
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (*relația zonă-oraș, conformări spațiale-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente*), condiții geotehnice.
- studiu de trafic.
- documentația de urbanism se va corela cu PUZ- TR 35 și drumuri de legătură; în acest sens se va prezenta punctul de vedere al proiectantului SF și PUZ centura metropolitană.

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 totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2263 din 20.07.2021, 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,
DANIEL POP

Sef birou, arh. Andreea Mureșan

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

