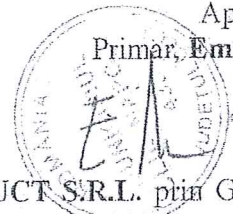


Aprobat,
Primar, Emil Boc



Ca urmare a cererii adresate de S.C. EXIMIUS DGA CONSTRUCT S.R.L. prin Gorgan Adela, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Calea Mănăstur, nr. 70, bl. E5, sc. 2, ap. 30, înregistrată sub nr. 77759/433 din 12.02.2019, 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 01.03.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 244 din 13.04.2019

pentru elaborarea P.U.Z. de urbanizare - strada Borhanciului - latura vestică generat de imobilele cu nr. cad: 315722, 266773, 315721, 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 de strada Borhanciului și limita cu UTR Liu în partea estică, limita cu UTR ULiu în partea sudică, limita cu UTR Liu în partea nordică și limite cadastrale în partea vestică. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. În etapa I se va dezvolta un ansamblu format din 9 locuințe familiale cu acces din strada Borhanciului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

2.1 *existent*: conf. P.U.G. 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 dispuse pe un parcelar de tip urban;

2.2 *propus*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U. aferent U.T.R. ULiu. În etapa I se propune reglementarea unui teritoriu în suprafață de ~ 0.9 ha, pentru care se prevede realizarea unei zone cu funcțiune rezidențială de densitate mică (9 locuințe familiale) și a unei subzone verzi.

2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin P.U.G.*: strada Borhanciului profil III.B - 18 m, conform planșei 3.2. „Reglementări urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona rezidențială:	P.O.T max = 35%	C.U.T max = 0,9
- subzona verde:	P.O.T max = 5%	C.U.T max = 0,1
- subzona de servicii de interes public:	P.O.T max = 60%	C.U.T max = 2,2
- subzona de activități economice cu caracter terțiar:	P.O.T max = 40%	C.U.T max = 1,2

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

- dotări pentru comerț, servicii de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin P.U.G. la strada Borhanciului;

- accesul auto la zona de urbanizare se realizează din strada Borhanciului;

- staționarea auto, vehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- circulațiile noi propuse prin documentația P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior investițiilor propuse pe parcele.

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.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4817 din 16.11.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică).

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. 4817 din 16.11.2018 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.

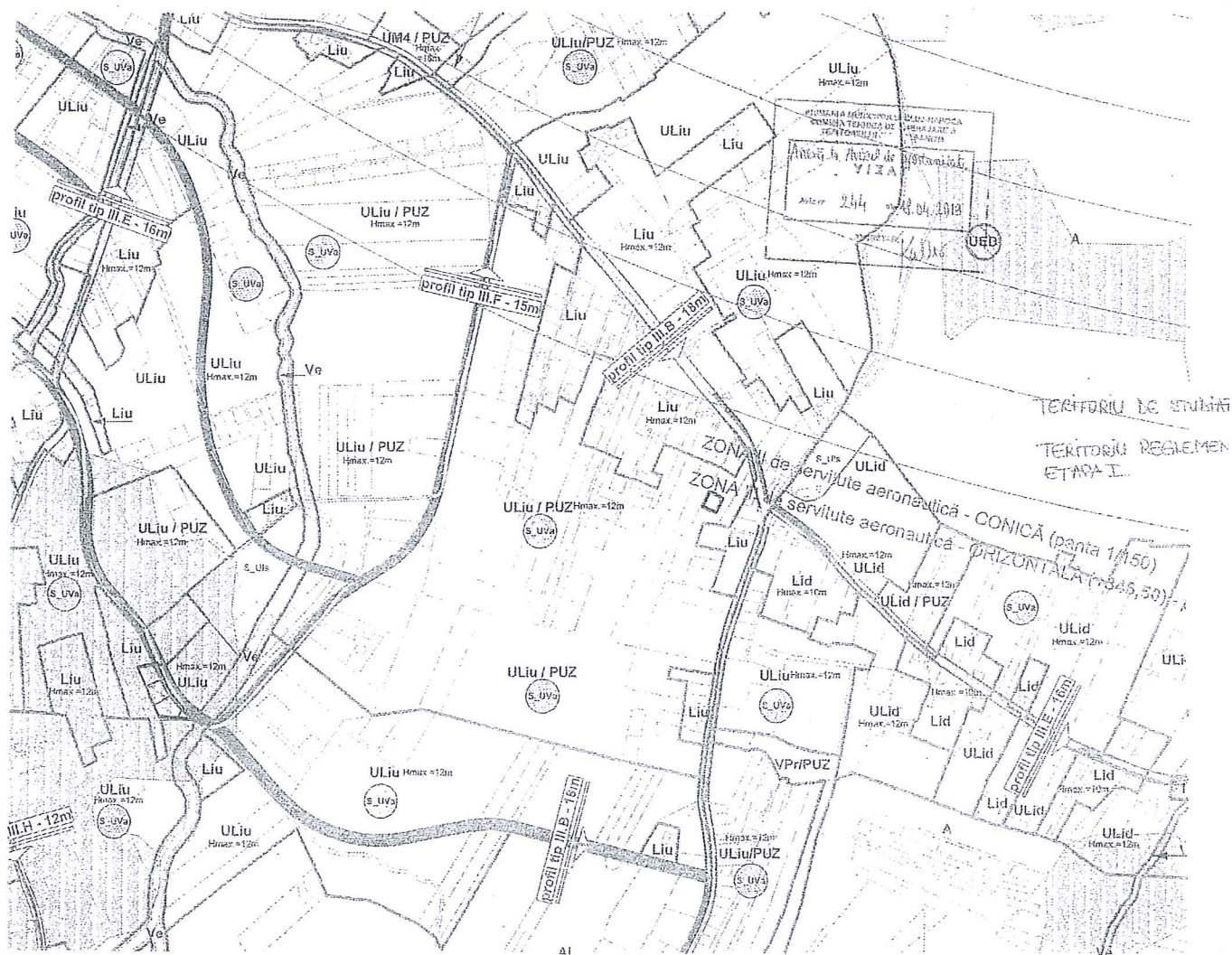
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex.,
consilier, Viorica-Elena Kallos

Kallos





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Mănăstur nr. 70, înregistrată sub nr. 318812/2021, 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. 158 din 26.10.2021
AVIZ

pentru: **P.U.Z. de urbanizare – strada Borhanciului- latura vestică**
generat de imobilele cu nr. cad. 266773, nr.cad. 315721, nr.cad. 315722;

Inițiator: S.C. EXIMUS DGA CONSTRUCT S.R.L.;

Proiectant general: S.C. MCUB S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Voicu Bozac;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: amplasamentul în suprafață de 8997 mp este delimitat de strada Borhanciului în partea estică și limite cadastrale în partea vestică, sudică și nordică. În această primă etapă se va dezvolta un ansamblu format din 8 parcele cu locuințe unifamiliale și familiale cu acces din strada Borhanciului.

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

UTR ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratereane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. 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. 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 :* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;
- *retragere față de limitele laterale :* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;
- *retragere față de limitele posterioare :* clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.



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

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin PUZ se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Liu* - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiunea admisă:* locuințe individuale (unifamiliale) în regim de construire izolat sau cuplat (suprafața minimă parcelă 450mp) și locuințe semicolective cu două unități locative pe parcelă (suprafața minimă parcelă 1000mp)

– *regim de construire:* deschis;

– *retragerea față de aliniament:* 3-5m, conform planșei „A 04 - Reglementări urbanistice”. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

– *retragerea față de limitele laterale:* minim 3m. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale de proprietate, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;

– *retragerea față de limita posterioară:* clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m. Garajele se vor retrage cu minim 6 m față de limita posterioară a parcelei;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă:* distanța minimă dintre două clădiri aflate 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 6 m;

– *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. Hmax cornișă 8 m, H max 12m. Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective având o unitate locativă pe unul sau două niveluri și un număr de maximum patru niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii;

– *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;

– *circulațiile și accesele:* din strada Borhanciului regularizată prin P.U.G. la profil tip III B - 18 m și strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriza de 9m;

– *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mica de 100mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare sau egală cu 100mp;

– *echiparea tehnico-edilitară:* utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice disponibile (apă, electrica, gaz, telefonie). Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale (microstație de epurare) și ulterior vor fi infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

UTR – S_Va¹ - 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, grupuri sanitare;

– *înălțimea maximă admisă:* Hcornișă = max. 4m, respectiv (D)+P;

– *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor:* construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 5m față de aliniament, limitele laterale și posterioara a parcelei;

– *circulații și accese:* din str. Borhanciului pe strada de interes local (str.A) propusă prin PUZ;

– *indicii 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
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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de ~~16.02.2021~~, și a verificării în comisia operativă a CTATU din data de 2.06.2021 a completărilor depuse, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat prin PUZ este la mai puțin de 500m față de terenul aflat în proprietatea Municipiului,

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

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Borhanciului la ampriză de 18 m, va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în CF cu titlul de "drum", anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Borhanciului.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A) va fi dezmembrată, înscrisă în CF cu titlul de „drum” și echipată edilitar anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la strat de uzură (inclusiv iluminat stradal, mobilier urban), în baza unui proiect specialitate.

Spațiul verde cu acces public nelimitat va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 10 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

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 fac 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. 4817 din 16.11.2018 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

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



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

Nr. 8 din 17.10.2022
AVIZ

pentru *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 158 din 26.10.2021*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 158 din 26.10.2021 emis pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului – latura vestică** în sensul:

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 Municipalitate, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat prin P.U.Z este la mai puțin de 500 m față de terenul aflat în proprietatea Municipiului, unde se propune dezvoltarea unei infrastructuri educaționale publice (creșă, grădiniță, școală, liceu) nu este necesară instituirea unei subzone S_Is – subzonă de pentru instituții și servicii de interes public.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 2 ex. Consilier ing. Cristina Bartha