



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 **Micle Valer Ioan și asociații** cu domiciliul în localitatea , jud. Maramureș, înregistrată sub nr. **303038/2020**, 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. 191 din 19.12.2021

pentru: **P.U.Z. de urbanizare , Colonia Sopor – nord**
generat de imobilele cu nr.cad. 322570, nr. cad. 326737, nr. cad. 270386, nr. cad. 315879, nr. cad. 315880, nr. cad. 280376, nr. cad. 301129, nr. cad. 301130;

Inițiator: **Micle Valer Ioan și asociații;**

Proiectant general: S.C. ARHI ACTUS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Radu Coheci;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: terenul, în suprafață de 9501,68 mp, este situat pe frontul nordic al străzii de interes local (CF nr. 296720, nr. topo/cad 14401) ce se desprinde din str. Borhanciului spre sud-est, în dreptul numărului administrativ 108A prov., fiind delimitat în partea de nord de terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca (nr. cad.344517), iar în partea de est de parcelele de pe frontul vestic al străzii Jorj Voicu.

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

- *funcțiunea predominantă:* zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

- *regimul de construire:* izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament;

- *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+I, 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 față de aliniament:* alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea 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, 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 grădini (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp;

- *retrageri față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minimă de 4,50 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;



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

- *retrageri față de limita posterioară*: 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 se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Prin PUZ se propune parcelarea terenului (10 parcele destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime, spațiu verde cu acces public nelimitat, circulații) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR Lid* - Zona de locuințe individuale

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (o singură unitate locativă pe parcelă);
- *regim de construire*: izolat sau cuplat;
- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor este obligatorie. Clădirile se vor amplasa la 3m față de aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul garajelor se permite amplasarea pe aliniament, în cazul în care condițiile topografice ale terenului (pantă peste 8%) nu permit realizarea unei platforme pe zona aflată între alinierea clădirii și aliniament. Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25m, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (pavilioane, depozite unelte grădină) a căror suprafață însumată nu va depăși 25m.
- *retragerea față de limitele laterale*: clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă de 3m. În cazul garajelor se admite construirea pe limita laterală a parcelei cu următoarele condiții: respectarea retragerii minime de 3m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajilor a două parcele alăturate.
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m;
- *înălțimea maximă admisă*: doua niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E, (S)+P+M, D+P. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cota de acces în clădire la aticul ultimului nivel , în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. În cazul realizării ultimului nivel ca mansardă, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota de acces la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt nu va depăși 12m;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 20%, C.U.T maxim= 0,4;
- *circulațiile și accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Accesul la amplasament se realizează din circulație publică (...) regularizată prin P.U.G. la profil tip III E - 16 m și alee de interes local, propusă prin PUZ, cu ampriză de 9,75m. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe laturile laterale sau pe latura posterioară cu spații publice de tip scuar, se recomandă asigurarea unor accese pietonale din spațiile publice respective.
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei. Se vor prevedea două locuri de parcare (pe parcelă) din care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice disponibile. Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea echipării edilitar urbanistice a teritoriului. 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împerjmuire. 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

(eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

-*spații libere și spații plantate*: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie și înaltă. Spațiile verzi amenajate vor cuprinde cel puțin un arbore la 100mp. Pe fâșia de teren între stradă/spațiul public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P. Hmax 4m;

-*condiții de amplasare a clădirilor*: minim 5m față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară;

-*indici urbanistici*: POT max = 5%, CUT max = 0,1

-*circulații și accese*: accesul se realizează din strada de interes local (CF nr. 296720, nr. topo/cad 14401)

staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserve activitățile de întreținere a zonelor verzi)

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **23.08.2021** 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.

Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 16m a străzii publice de interes local (CF nr. 296720, nr. topo/cad 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta. Anterior recepției construcțiilor vor fi aduse la strat de uzură (asfalt) strada de acces cu suprafețele dezmembrate în vederea lărgirii acesteia.

Strada de interes local propusă prin P.U.Z. (str. A), cu ampriză variabilă (9,75m pe tronson I și 6m carosabil cu loc de întoarcere pe tronsonul II), va fi înscrisă în CF cu titlul de „drum”, echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal), iar partea carosabilă realizată la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcelele cu acces direct din aceasta, în baza unui proiect specialitate. Anterior recepției construcțiilor propuse vor fi realizate la strat de uzură trotuarele, se vor planta cel puțin șase arbori de aliniament (cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet) și amenaja două locuri de staționare auto pentru vizitatori, pe latura sudică a străzii.

Spatiul verde cu acces public nelimitat (UTR S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate anterior recepției locuințelor propuse. Se vor planta un număr minim de 5 arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1m de la colet.



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; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

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 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. 1979 din 18.05.2020 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr.1044 din 20.03.2018.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. AB

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
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

AVIZ
Nr. 226 din 18.10.2022

pentru: **modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 191 din 15.12.2021**

Prezentul aviz modifică cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 191 din 15.12.2021 emis pentru **P.U.Z. – de urbanizare, Colonia Sopor – nord** în sensul:

- Suprafețele de teren necesare regularizării la ampriză de 16 m a străzii publice de interes local (C.F. nr. 296720, nr. topo./cad. 14401) ce se desprinde din strada Borhanciului, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelele cu acces direct din acesta. Anterior recepției construcțiilor vor fi aduse la strat de uzură (asfalt) strada de acces cu suprafețele dezmembrate în vederea lărgirii acestora și amenajarea celor două locuri de parcare pentru vizitatori conform Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 346415/446/2022.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red.2 ex. Edith Heczei



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. 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



ROMÂNIA
Aprobat,
Primar, **Emil Boc**

Ca urmare a cererii adresate de Micle Valer-Ioan și Micle Andreea-Bianca, cu domiciliul în județul Maramureș, com. Copalnic Mănăștur, înregistrată sub nr. 568560/2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 24.04.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.7.....din 7.01.2020

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare - Colonia Sopor nord**

generat de imobilul cu nr. Cad. 322570 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 De 6421 și De 6370 (care se desprind din str. Borhanci) în partea de sud-vest, U.T.R. ULid/P.U.Z. în partea de sud-est și teritoriul pentru care s-a emis Avizul de oportunitate nr. 741/4.09.2017 în partea de nord.

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 ULid – Zonă de urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă;

2.2 *propus:* zonă rezidențială de mică densitate, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent ULid, subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;

2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin PUG :* drum public cu profil III.E 16m;

3. Indicatorii urbanistici obligatorii:

- zona de locuințe familiale : P.O.T max. 20%, C.U.T max= 0,4;
- subzonă verde: P.O.T max = 5% , C.U.T max = 0,1;

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină);
- asigurarea servituților de utilitate publică instituită prin P.U.G la drumul public;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din De 6421 și De 6370 care se desprinde din str. Borhanci;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor, necesarul de parcaje pentru 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.
- străzile noi propuse prin documentația P.U.Z. vor fi realizate de către investitori la strat de uzură anterior autorizării investițiilor propuse pe parcele. Razele de viraje vor fi de minim 9m.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

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 și se vor asigura racordurile la intersecții conform normativelor.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1044 din 20.03.2018;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, 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. 1044 din 20.03.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Propunerea se va corela privitor la circulații și parcelare cu documentația pentru care s-a emis Avizul de oportunitate nr. 741 / 4.09.2017.

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. Andrei Mureșan

Red. 3ex.
consilier arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 463042 (.....) din 08.01.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.01.2020

zona de studiu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
COMANDA TEHNICĂ DE AMPLASARE A
TERITORIULUI

VIZAT

data 7.01.2020

