



ARHITECT-ŞEF

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS S.R.L.** cu domiciliu în Cluj-Napoca, strada Orizontului, nr. 26A, înregistrată sub nr. 623455/433/2021, 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:

AVIZ  
Nr. 3 din 6.01.2023

pentru **P.U.Z. de urbanizare, str. Borhanciului – str. Theodor Palady**  
generat de imobilele cu nr. cad. 296216, nr. cad. 307836, nr. cad. 307837, nr. cad. 325169, nr. cad. 325170, nr. cad. 324782, nr. cad. 295749, nr. Cad. 297378.

Inițiator: INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS ȘI ASOCIAȚII  
Proiectant: S.C. ARHIBOX S.R.L.  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioana Anca Virginiaș  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona de studiu este UTR Uliu/PUZ așa cum apare marcată pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG. Aceasta cuprinde teritoriul reglementat prin PUZ, în suprafață de 17.828 mp (suprafața măsurată 17.728 mp), fiind delimitat de str. Theodor Palady la est, str. Borhanciului la sud, UTR Ve la vest și parcele cu fond construit la nord.

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

Imobilul este amplasat preponderent în UTR Uliu, și parțial în UTR Ve, UTR Liu și UTR Vpr.

- **UTR Uliu – Zona de urbanizare, Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban**

- *funcțiune predominantă*: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- *regim de construire*: izolat, cuplat, înșiruit, covor.

- *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, 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. 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% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%, CUT maxim = 0,9

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 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 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.



## 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

- *retragere față de limitele laterale:*

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir 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 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 în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

- *retragere față de limitele posterioare:*

(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.

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

- *funcțiune predominantă:* locuințe unifamiliale,

- *regim de construire:* izolat,

- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere,ne,

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

- *retragere față de aliniament:* clădirile se vor retrage 3 – 5m, garajele se vor retrage cu minimum 6 m,

- *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 decât 6 m;

- **UTR VPr – Zonă de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică**

- *funcțiunea predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

- *regimul de construire:* deschis

- *înălțimea maximă admisă:* nu e cazul;

- *indicii urbanistici:* POT max = 0%, CUT max = 0;

- *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare:* nu e cazul;

- **UTR Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.**

- *funcțiunea predominantă:* plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

- *indicii urbanistici:* POT max = 1%, CUT max = 0,1;

- *regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare:* nu e cazul;

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

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 17.828 mp (suprafața măsurată 17.728 mp) pe bază de structură parcelară, respectiv 8 parcele destinate construirii de locuințe (cu suprafețe mai mari de 500 mp fiecare), cu regim redus de înălțime (UTR Liu), o parcelă subzonă cu activități economice cu caracter terțiar (S\_Et), o parcelă subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (S\_Is), o parcelă subzonă spații verzi (S\_Va), un imobil destinat circulație str. „A” și suprafața rezervată



## ARHITECT-ȘEF

pentru lărgirea străzii Theodor Pallady și str. Borhanciului și aleii de interes local din vecinătatea vestică a amplasamentului (nr. cad. 286028).

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

- *funcțiunea predominantă*: locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe semicolective (familiale) de tip izolat;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din 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.

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 35 %, C.U.T maxim = 0,9 ADC/mp;

- *retragerea față de aliniament*: 3 m față de strada Theodor Pallady și 5 m față de strada „A” propusă prin PUZ. Garajele vor fi retrase cu minim 6 m de la aliniament, pentru a putea permite parcare în față a unui autoturism;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 3 m sau alipite pe calcan; 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.

- *retragerea față de limita posterioară*: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

- *circulații și accese*: accesul la amplasament se realizează din strada Borhanciului, din strada Theodor Pallady și din strada „A” propusă prin PUZ, cu ampriză de 9 m. Prin PUZ se propune strada „A” din strada Theodor Pallady în vederea deservirii celor 8 parcele propuse și realizarea unui loc de întoarcere auto. Pentru fiecare parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În cazul locuințelor semicolective se permite realizarea a doua accese auto. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de maxim 3 m.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelelor. Necesarul locurilor de parcare:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(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;

Servicii cu acces public minim două locuri de parcare.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**- U.T.R. S\_Et\* – subzona de activități economice cu caracter terțiar**

- *funcțiunea predominantă*: comerciale, alimentație publică, financiar-bancare;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,8 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public. 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;

- *indicii urbanistici*: P.O.T maxim = 40 %, C.U.T maxim = 1,8;

- *retragere față de aliniament*: min. 3 m;

- *retragerea față de limita laterală*: clădirile vor fi retrase de la limita laterală cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 3 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile vor fi retrase de la limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile, accesele*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumuri publice. Accesul pe parcelă se realizează din străzi de interes local (circulații publice): str. Borhanciului și strada



## ROMÂNIA

### PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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-ŞEF

Theodor Pallady. Pe o parcelă se pot prevedea unul sau două accese auto și unul sau două accese pietonale, în funcție de necesități.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### - U.T.R. S\_Is\* – subzona instituții și servicii publice și de interes public

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m; (1-2 S)+P+3E;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 60 % , C.U.T maxim = 2,2;

- *retragere față de aliniament* : min. 5 m față de str. Borhanciului și min. 4,5 m față de str. Theodor Pallady;

- *retragerea față de limitele laterale nordică și nord-vestică*: min. 6 m și min. 5 m, conform planșei U5, Reglementări urbanistice;

- *circulațiile, accesele*: Accesele auto și pietonale se realizează din strada Borhanciului;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament local de urbanism aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### - U.T.R. S\_Va – subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public limitat

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;

- *indicatorii urbanistici* - P.O.T max = 5%, CUT max= 0,1;

- *înălțimea maximă admisă*: Hcornișă – maxim 4 m, regim de înălțime P;

- *retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: minim 3 m;

- *circulațiile, accesele*: accesul la subzona verde se realizează din strada Theodor Pallady;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 13.04.2022. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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-ŞEF

În conformitate cu prevederile *Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 434867/446/26.07.2021 emis pentru P.U.Z.* având în vedere Hotărârea Comisiei de sistematizare a circulației nr. 334224/2021 s-a avizat cu următoarele condiții:

a. Autorizațiile de construire, altele decât cele pentru realizarea rețelelor edilitare, a rețelei stradale aferentă P.U.Z., a spațiilor comerciale și a celor medicale se vor elibera numai după realizarea lucrărilor preconizate până în anul 2027 la centura metropolitană, accesul spre nodul rutier al străzii Borhanciului cu centura, lărgirea străzii Borhanci spre intersecție, respectiv reamenajarea și lărgirea intersecției str. C-tin Brâncuși-Fagului-Romul Ladea-Borhanci pentru girație cu cale inelară de 2 benzi carosabile.

b. Va fi modernizată/asfaltată strada „A” propusă prin P.U.Z. cu lățimea de 9 m (6 m carosabil, două trotuare de 1,5 m, respectiv a bretelelor de acces dinspre str. Borhanci),

Strada Theodor Pallady, va fi modernizată (adusă la strat de uzură) pe toată lungimea frontului la stradă a terenului studiat, reglementată conform planșei U5- Reglementări urbanistice, la ieșirea în strada Borhanci se vor realiza trei benzi carosabile (2 de ieșire, 1 de intrare) și 2 trotuare cu lățimea de minim 1,5 m fiecare.

Va fi reorganizată și reamenajată str. Borhanci între pod și str. Theodor Pallady cu lărgirea părții carosabile pentru realizarea unei benzi pentru virajul la stânga, va fi realizată alveola de transport în comun pentru sensul de venire spre oraș, va fi relocată trecerea de pietoni din poziția existentă de pe str. Borhanci cu str. Theodor Pallady în cealaltă parte a intersecției.

Va fi întocmit proiect de specialitate pentru toate lucrările de amenajare impuse.

Toate lucrările de amenajare impuse vor fi realizate anterior emiterii autorizației de construire a spațiului comercial și a celei cu funcțiune de sănătate.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Borhanciului, străzii Theodor Pallady și aleii de interes local cu nr. cad. 286028, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizațiilor de construire, iar până la recepția construcțiilor vor fi transferate în domeniul public, cu titlul gratuit suprafețele de teren aferente străzii Theodor Pallady și străzii Borhanciului (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*).

Suprafața de teren adiacentă pâ râului Becaș, încadrată în U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve, va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde”, amenajată în baza unui proiect de specialitate și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit (*conform propunerii din planșa U07- Proprietatea asupra terenurilor*), anterior recepției construcțiilor din U.T.R. Liu.

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. 3820 din 12.09.2018. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, și prelungit până la data 06.06.2023. Avizele arhitectului șef nr. 131 din 14.07.2022. și nr. 264 din 19.12.2022 își pierd valabilitatea odată cu emiteria noului aviz.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

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

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