



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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Zuz Ramona și Turcu Liana**, cu domiciliul în jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 29851/433/2023, 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 10.02.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 79din 23.05.2023

pentru elaborarea **P.U.Z de urbanizare, strada Borhanciului – latura sudică** generat de imobilul cu nr. cad. 17208 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. ULiu, așa cum apare pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G., delimitat de strada Borhanciului în partea de nord, strada Remenyik Sandor în partea de est, limită UTR Ve în partea de vest și UTR ULiu în partea de sud.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Astfel, teritoriul de reglementat în etapa 1 este imobilul cu nr. cad. 17208 în suprafață de 17740 mp, delimitat de limită naturală - curs de apă în partea de nord, limită UTR Ve în partea de vest, parcele cu fond construit în partea de sud și strada Borhanciului în partea de est.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este situat preponderent în U.T.R. ULiu – locuințe cu regim redus de înălțime și parțial în U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- *propus*: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat și subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial. Se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9ADC/mp;
- pentru subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat:
P.O.T. max = 5%, C.U.T. max = 0,1 ADC/mp
- pentru subzona de activități economice cu caracter terțiar:
P.O.T max = 50%, C.U.T max = 1,8ADC/mp;

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

- spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc);
- accesul auto și pietonal la amplasament se realizează din strada Borhanciului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;



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

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- circulația nou propusă prin P.U.Z va fi realizată de către investitori la strat de uzură, înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina 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.
- întrucât capacitatea de circulație a intersecției str. C-tin Brâncuși – str. Fagului – str. Romul Ladea – str. Borhanci este depășită, emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (*altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară sau realizarea de dotări publice/servicii de proximitate necesare în zonă*) se va face ulterior implementării de către Municipalitate a măsurilor necesare îmbunătățirii capacității de circulație, dar nu mai târziu de 30.12.2026.
- în funcție de concluziile studiilor de fundamentare, autoritatea publică locală poate solicita instituirea prin P.U.Z. a subzonei S_Is (subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate), cu indicii urbanistici: - pentru parcele comune: POTmax = 60%, CUTmax = 2.2 ADC/mp și
- pentru parcele de colț : POTmax = 75%, CUTmax = 2.8 ADC/mp.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3276 din 28.12.2022.
- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică, reambulare topografică, analiză funcțională sectorială, analiza condițiilor de circulație).

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. 3276 din 28.12.2022 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.

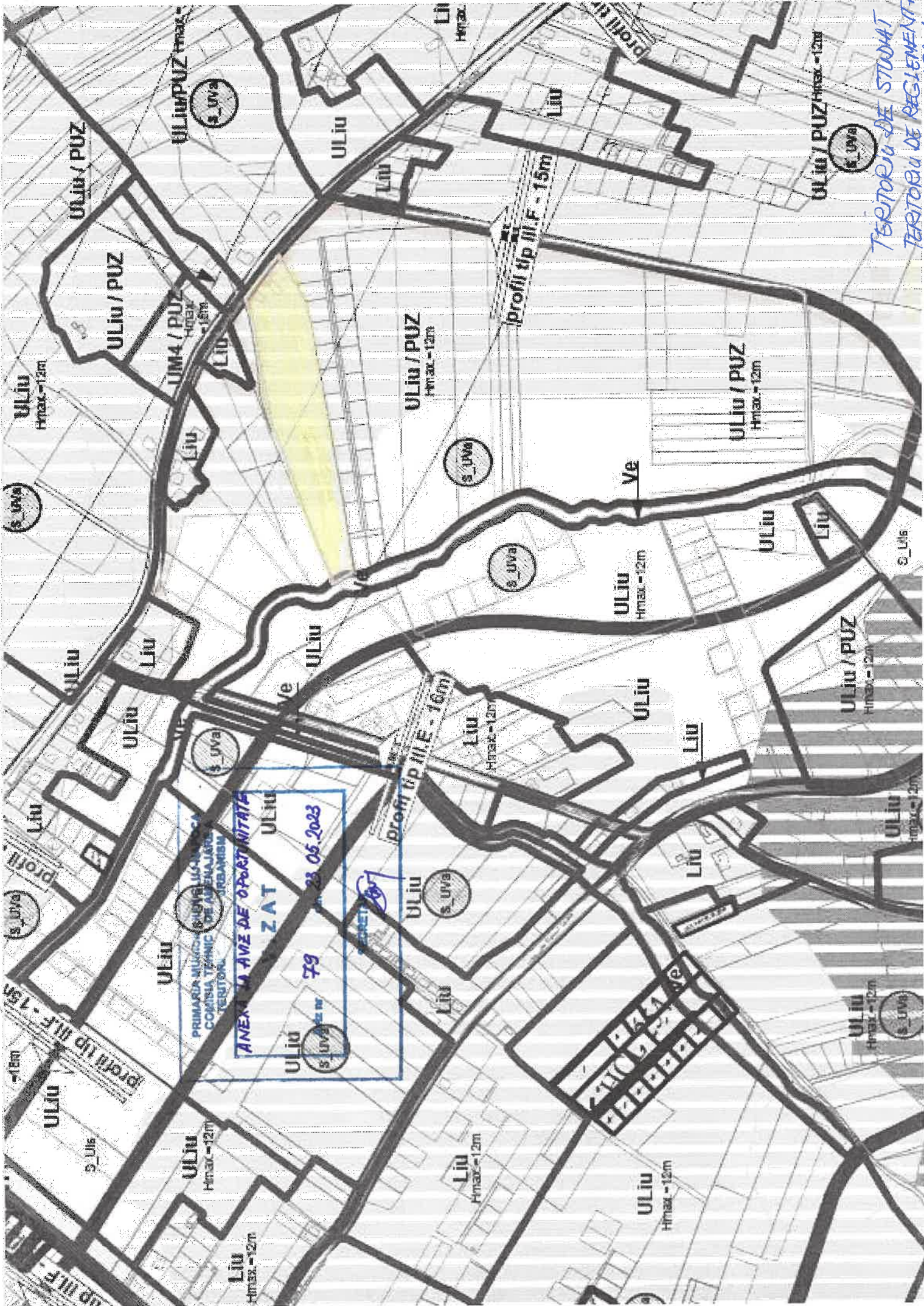
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. 3ex. consilier Arh. Camelia Gâz

Achitat taxa de 1 lei, conform Chitanței nr. 7500023 din 23.05.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.05.2023



ANEXA LA AVEZ DE OPORTUNITATE
ZAT
23.05.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI IASI
COMISIA TEHNICA DE AVALANSA
TERITORIAL - URBANISM

SECRET

TERITORIUL DE STUDIU
TERITORIUL DE REGLEMENTAT
ETAPA 1