



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

## 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



Ca urmare a cererii adresate de Municipiul Cluj-Napoca, prin Direcția Tehnică cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 3 înregistrată sub nr. 9204/433/5.01.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. .... 4 .... din 13.01.2021.

pentru P.U.Z – amenajare parc Cartier Zorilor, str. Observatorului - sud  
generat de imobilele cu nr. cad. 340693

Inițiator: Municipiul Cluj-Napoca,

Proiectant: S.C. Arhi Box S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R: arh. Anca Virginaș

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: prin P.U.Z se studiază teritoriul cuprins în U.T.R. UM3 și vecinătățile adiacente, respectiv cvartalul delimitat de strada Observatorului, strada Lunii și strada Rapsodiei. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat (nr. cad. 340693), în suprafață de 12.095 mp și zona de influență a acesteia. Clădirile existente cu parcelele aferente acestora încadrate în U.T.R. UM3 sunt integrate în zona studiată prin P.U.Z ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul reglementării P.U.Z.

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

Teritoriul reglementat prin PUZ este încadrat preponderent în UTR UM3, parțial în UTR M1 și UTR M4.

- U.T.R UM3 - Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiune predominantă*: Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele: S\_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G, se vor amplasa în cadrul P.U.Z, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. S\_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIIs

- *regim de construire*: deschis

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înnălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înnălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8. (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.

- *indici urbanistici*: P.O.T= 40%, C.U.T = 2;

- *retragere minimă față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z. de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor

- *retragere minimă față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediu a regulii de retragere menționate mai sus. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din 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 intermediu a regulii de retragere menționate mai sus.

- *circulații și accese*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și

autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curțiilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile

#### - U.T.R M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

-*funcțiune predominantă:* Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

-*regim de construire:* închis;

-*înălțimea maximă admisă:* Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. 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. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R, (1-3S)+P+6. c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

-*indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 50% C.U.T = 2.4

-*retragere min. față de aliniament:* Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adjacente. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,50 m, peste spațiul public, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adjacentele limitelor laterale sau posterioare ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restrukturării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere a clădirii față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea acesteia, dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

-*circulații și accese:* Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regulă, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curțiilor cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### - UTR M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

-*funcțiune predominantă:* Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

-*regim de construire:* deschis

-*înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R. (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. (d) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpuri de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 45% C.U.T = 1.4

-*retragere min. față de aliniament:* Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). 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 de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinieri. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinață locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

-*circulații și accese*: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regulă, o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

Prin P.U.Z se propune schimbarea încadrării funcționale a unei suprafețe de teren de 12.095 mp din zonă mixtă în zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și amenajarea terenului, respectiv 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.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări specifice după urmăză:

**U.T.R Va - Observatorului - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

-*funcțiune 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, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: (S)+P;

-*indici urbanistici*: P.O.T max =5%, C.U.T max=0,1;

-*retragerea minimă față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: 5 m;

-*circulații, accese*: din str. Observatorului;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi.

-*echiparea tehnico-edilitară*: zona echipată edilitar complet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 8.01.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de Municipiul Cluj-Napoca.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

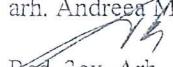
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrисurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 2947 din 08.07.2019 (valabil până în 08.07.2021), emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
DANIEL POP  


Şef Birou Strategii Urbane  
arh. Andreea Mureşan

Brd. 3ex. Arh. Adina Moldan

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