



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI cu sediul în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, înregistrată sub nr. 493538/2020, 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:

Nr. 36 AVIZ din 17-03-2021

pentru: P.U.Z. instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și subzonă verde în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Uliului nr.124 generat de imobilul cu nr. cad. 274748;

Inițiator: UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI;

Proiectant general: SAA SELART PROIECT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Anca Șelariu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: terenul în suprafață de 2539 mp este situat pe frontul nordic al străzii Uliului, la nr. 124 fiind delimitat de circulația (De 4457) care face legătura între strada Donici și str. Neculce în partea de nord și limite cadastrale în partea de est și vest.

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

UTR Ulin - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse 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). Retragera 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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). 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% cu excepția locuințelor tip covor pt care POT maxim = 60%
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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

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.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse 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 supraterane (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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M -- mansardă, R – nivel retras). 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% și 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.

UTR Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

- *funcțiune predominantă*: spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră
- *înălțimea maximă admisă, indici urbanistici, retragere față de aliniament și retragere față de limitele laterale și posterioare*: nu e cazul;



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

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

U.T.R – S_{Is}¹ - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public

- funcțiunea admisă:* instituții și servicii publice sau de interes public (centru de cercetare);
- regim de construire:* izolat, cuplat, tip cascadă;
- înălțimea maximă admisă:* trei nivele supraterane, Hmax 12m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: ~~(1-2)S+P+2E, (1-2)S+P+E+R(M), (1-2)S+D+P+E, (1-2)S+D+P+R(M)~~. Se admit nivele parțiale (supanță, mezanin) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.
- indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 35%, C.U.T maxim= 0,9;
- retragerea față de aliniament:* minim 15m;
- retragerea față de limitele laterale:* pe limita laterală estică și la minim 3 m față de limita laterală vestică;
- retragerea față de limita posterioară:* minim 6 m;
- circulații, accese:* din strada Uliului;
- staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea tehnico-edilitară:* corăpletă pe strada Uliului.

UTR – S_{Va}¹ - 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;
- înălțimea maximă admisă:* parter; Hcornișă = max. 4m;
- condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor:* Se va stabili, după caz, prin PUD.
- circulații și accese:* din str. Uliului; Accese suplimentare la subzona verde pot fi prevăzute prin studii urbanistice de specialitate, care reglementează zonele adiacente;
- indicii urbanistici :* P.O.T max.= 5%, C.U.T max= 0,1 (doar pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

Pentru suprafața de teren încadrată în UTR V_{pr} se mențin prevederile P.U.G.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 6.02.2021 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 beneficiara acesteia.

Suprafețele de teren necesare regularizării străzii Uliului și circulației adiacente în partea nordică la ampriză de 12 m, se vor dezmembra din parcela inițială și înscrie în CF cu titlul de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcției vor fi aduse la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca circulațiile adiacente și transferate cu titlul gratuit în proprietate publică, conform propunerii din planșa A.06 – circulația terenurilor/proprietatea asupra terenurilor aferentă PUZ.

Subzona verde va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției lucrărilor din subzona S_{Is}¹. Se vor planta cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calcea 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

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 construcție (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. 5164 din 29.11.2018 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
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.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Aprobat
Primar,
EMI/BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Tatomir Simona pentru U.B.B.**, cu sediul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 1, înregistrată sub nr. 286908/2020, 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, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 200 din 17.07.2020

pentru elaborarea **P.U.Z. de urbanizare, strada Uliului nr. 124**
generat de imobilul cu nr. Cad. 274748, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, zona de studiat este cuprinsă între str. Uliului la sud, limita UTR Vpr la vest, UTR Liu la est și UTR UVa la nord. Se admite reglementarea etapizată, în prima etapă teritoriul de reglementat sunt parcelele care generează studiul.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. ULiu – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în U.T.R. Vpr și U.T.R. Liu.

2.2 propus: zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiționările Primare din R.L.U aferent ULiu, subzonă de spații verzi cu acces public nelimitat și subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate. Se păstrează încadrarea în U.T.R. Vpr și U.T.R. Liu.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de locuințe individuale:
P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0,9 ADC/mp
- subzona spațiilor verzi cu acces public nelimitat:
P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1 ADC/mp
- subzonă de servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate:
P.O.T max =60%, C.U.T max=2,2 ADC/mp

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

- spații verzi cu acces public nelimitat ;
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Uliului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

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.

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5164 din 29.11.2018
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică), analiza condițiilor de trafic.
- studiu de trafic

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.5164 din 29.11.2018 emis de Primăria Municipiului Chj-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.

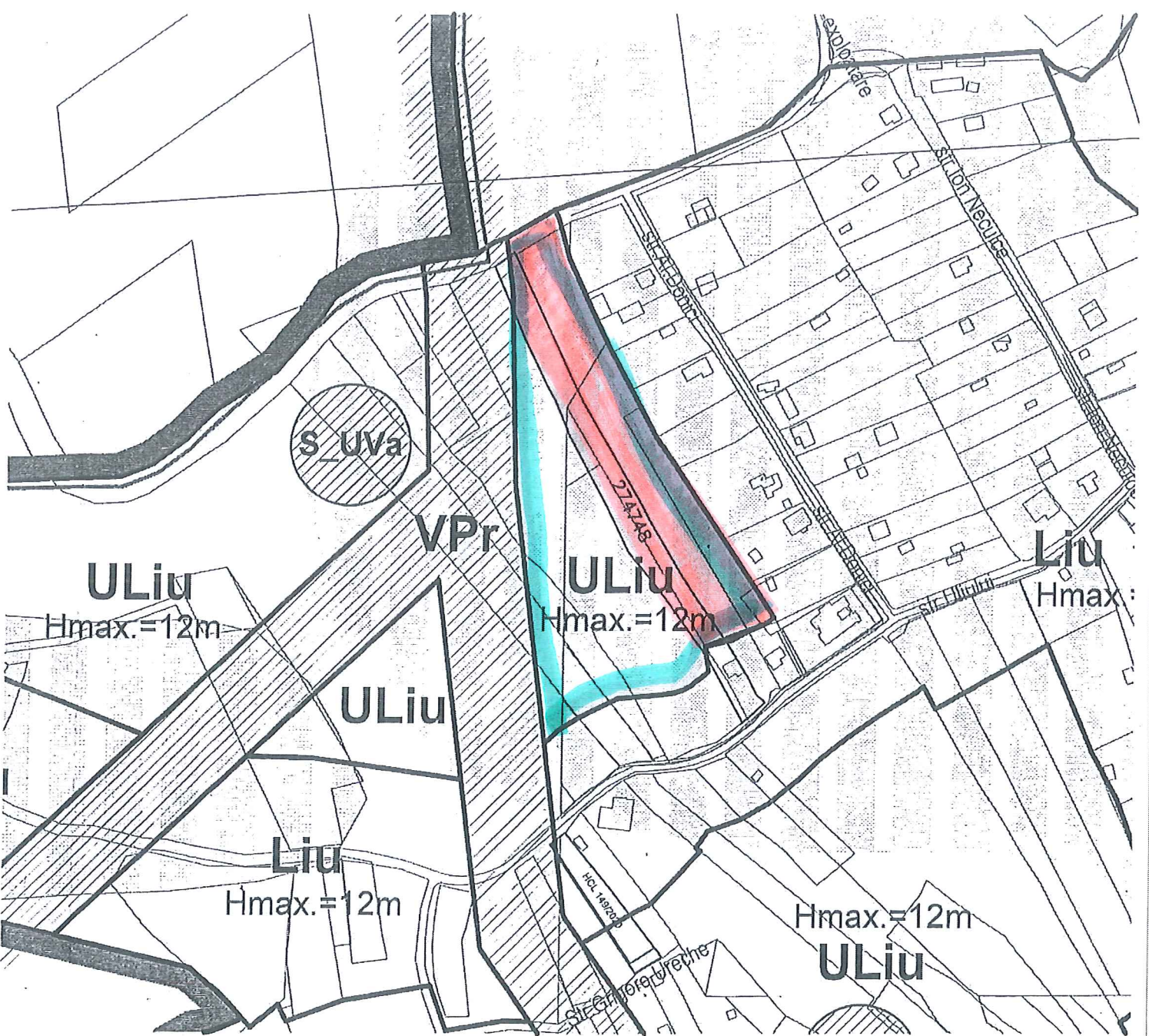
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.

consilier arh. Adriana Borza

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



— zona de reglementat
— zona de studiat