

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

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CENTRU DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. prin Anca Elena Gurzău cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 58, înregistrată sub nr. 450142/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 16. din 10.02.2022.

pentru P.U.Z. – instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58

generat de imobilele cu nr. cad. 258046

Inițiatori: CENTRU DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L.

Proiectant: MOUA STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihael Vrabete

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z. este imobilul cu nr. cad. 258046, în suprafață de 678 mp, situat pe str. Busuiocului nr. 58. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Busuiocului în partea de vest, str. Vlădeasa în partea de sud, str. Sitarilor în partea de est și str. George Sion în partea de nord.

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

Conform PUG parcela este incadrat în UTR Lip.

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

- *funcțiune predominantă* : locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (semicolective) cu regim redus de înălțime;

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un PUZ

- *regim de construire*: izolat sau cuplat

- *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+1+M, (S)+P+1+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*: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

- *retragere față de aliniament*: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în 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 față de aliniament.

- *retragere față de limitele laterale* : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu 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, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încaperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz

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

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.
-retragere față de limitele posterioare :(a) 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.
(b) 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.
(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
(d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă 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.

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

Prin PUZ se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 258046 în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

U.T.R. S_Is*– subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă:* funcțiune de sănătate și asistență socială, funcțiune de cercetare, funcțiune administrativă;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* trei niveluri supraterane, D+P+E. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă în volumetria podului existent;
- *indicii urbanistici :* P.O.T. = max.25 % , C.U.T. = max. 0,9;
- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* se mențin retragerile existente;
- *circulațiile și accesele:* din str. Busuiocului;
- *staționarea vehiculelor (auto,velo):* în interiorul parcelei, necesarul de parcaje dimensionându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.12.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Pe fâșia verde dintre platforma de parcare propusă și limita laterală nordică, vor fi plantați cel puțin patru arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet, anterior recepției lucrărilor propuse pentru corpul C1.

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. 4703 din 7.11.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.A.P

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 URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Aprobat

Primar **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. prin Burnete Oana** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Titulescu nr. 12, ap. 31, înregistrată sub nr. 244524 din 21.05.2020 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 întrunită în ședința din data de 25.06.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. ²⁹² din ^{14.10.2020}

pentru elaborarea

P.U.Z – subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58

generat de imobilele cu nr. cad 258046, cu respectarea următoarelor condiții:

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

-conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință UTR Lip, delimitată de str. Busuiocului în partea de vest, str. Vlădeasa în partea de sud, str. Sitarilor în partea de est și str. George Sion în partea de nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acesteia;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

2.2 *propus*: subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cercetare, funcțiuni administrative;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- P.O.T maxim = 60% , C.U.T. max=2,2;

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

- accesul la subzona de instituții și servicii de interes public se realizează din strada Busuiocului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelei;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea 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;

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

-conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4703 din 7.11.2019;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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



- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetric, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert, 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. 4703 din 7.11.2019 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 350/2001 actualizată și ord. 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

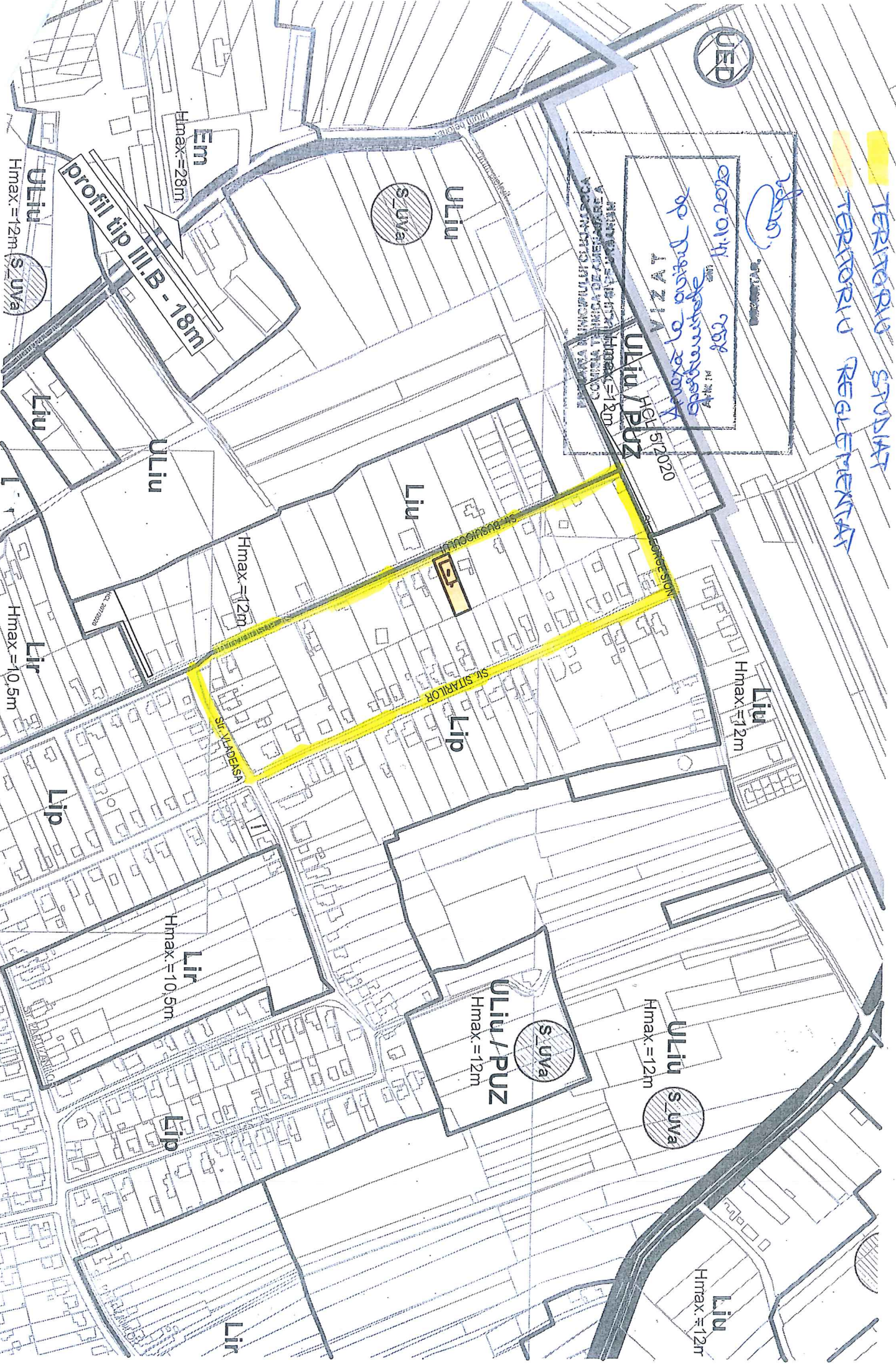
Red. 2ex. Inspector arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4649085 din 26.10.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.10.2020.

TERITORIU SPUNZAT
TERITORIU REGLEMENTAT



2020.01.11
AVZ1A
ULIU / PUZ
512020
Hmax = 12m



profil tip III.B - 18m

Em
Hmax = 28m

ULiu
Hmax = 12m



ULiu

Liu

ULiu

Liu

Hmax = 12m

Lir
Hmax = 10.5m

Lip

Liu
Hmax = 12m

Lip

Lir
Hmax = 10.5m

ULiu / PUZ
Hmax = 12m



ULiu
Hmax = 12m



Liu
Hmax = 12m

Lir