



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

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

Primar,
EMIL BOȚ


Ca urmare a cererii adresate de **Consiliul Județean Cluj** prin Tișe Alin, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Dorobanților nr. 106, înregistrată sub **nr. 517768/433/2022** și competările depuse sub **nr. 523374/433/2022**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 97 din 15.06.2022

pentru

P.U.Z. - „SPITALUL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII – CLUJ-NAPOCA”, str. Borhanciului generat de imobilul cu nr. 327855

Inițiator: Consiliul Județean Cluj

Proiectant general : Planho Consultores S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Eugen Pănescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul studiat în suprafață de aprox. 17ha este delimitat de str. Borhanciului și limita U.T.R. UEt și U.T.R. ULiu în partea de sud, pârâul Becaș în partea de est, limită U.T.R. Ve în partea de vest și nord. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente (nr cad. 326845), au fost integrate în P.U.Z. ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul reglementării P.U.Z.

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

Conform P.U.G, teritoriul studiat este încadrată preponderent în U.T.R. UIs_A și parțial în U.T.R. Tr, U.T.R. Vpr și U.T.R. Ve.

UIs_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente;

- **funcțiune predominantă:** Instituții și servicii publice sau de interes public – funcții administrative, funcții de cultură, funcții de învățămînt și cercetare, funcții de sănătate și asistență socială, funcții de cult; - **înălțimea maximă admisă:** Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin P.U.Z. sau P.U.D., în funcție de programul arhitectural și de contextul urban.

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru clădirile de colț 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;

(c) pentru clădirile cu funcții 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 și C.U.T. max vor fi cei reglementați prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși POT maxim = 60% și CUT max = 2,2,

- **retragere față de aliniament:** Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z., în funcție de contextul urban și specificul instituției. Ca regulă generală, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m;

- **retragere față de limitele laterale:** Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;

- **retragere față de limita posterioară:** Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

- **funcțiune predominantă:** plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și

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



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

velo mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;

- *înălțimea maximă admisă*: Nu e cazul;
- *indici urbanistici* : P.O.T, maxim = 1% , C.U.T, maxim = 0,01.
- *retragere min. față de aliniament, limite laterale și posterioară*: Nu e cazul.

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

- *funcțiune predominantă*: spații verzi- plantații înalte medii și joase;
- *utilizări admise cu condiționări*: spații verzi cu acces public, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă, edicule, componente ale amenajării peisagere, elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indici urbanistici*: P.O.T max.= 0%, C.U.T max= 0 ADC/mp.

UTR Tr - Zona de circulație rutieră și amenajări aferente;

- *funcțiune predominantă*: circulație rutieră, amenajări specifice aferente;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indicii urbanistici*: nu este cazul;

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

Prin PUZ se studiază un teritoriu în suprafață de aprox. 17 Ha, propunându-se parcelarea acestuia (două parcele destinate construirii și un imobil - UTR Tr aferent culoarului centurii metropolitane) și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. Is_A* - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente;

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – Spital Clinic de urgență pentru copii și dotări aferente (centru de cercetare/apart - hotel, parcare supraetajată, dotări conexe de susținere a activității medicale – spații pentru ospitalitate);
- *înălțimea maximă admisă*: pentru clădirile comune înălțimea totală (maximă) nu va depăși 33 m, respectiv un regim de înălțime de S+P+5E. Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim și C.U.T. max vor fi cei reglementați prin R.G.U sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși POT maxim = 60% și CUT max =2,2,
- *retragerea față de aliniament*: ca regulă generală, retragerea față de aliniament va fi de minimum 10 m.;
- *retragerea față de limitele laterale*: Clădirile vor fi retrase în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.;
- *retragerea față de limita posterioară*: Clădirile vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.;
- *circulații și accese*: parcelele vor fi accesibile din drumuri publice de rang superior (centură, colectoarele zonale și legăturile cu acestea). Rețeaua interioară de accese auto de diferite categorii, velo și pietonale vor fi separate cât mai mult posibil, pentru a putea permite funcționarea optimă a fluxurilor specifice funcțiunii de bază (spital și dotări aferente). Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabili.
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcele amenajate la sol. Nu se admite amenajarea de parcele la sol pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu. Necesarul de parcele va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul local de urbanism aferent PUG. Atunci când se prevăd funcții diferite

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

în interiorul aceleiași parcele, necesarul de paraje va fi determinat prin însumarea numărului de paraje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrică, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;

U.T.R. Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

- *funcțiune 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;

- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;

- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;

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

- *echipare tehnico-edilitară*: zona echipată edilitar. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

U.T.R Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitată, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;

- *funcțiune predominantă*: spații verzi – plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte;

- *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;

- *indicii urbanistici* : P.O.T max.= 0%, C.U.T max= 0 ADC/mp.

- *retragere față de aliniament, retragere față de limitele laterale, retragere față de limita posterioară*: nu e cazul;

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

- *echipare tehnico-edilitară*: Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

UTR TR- Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente;

- *funcțiune predominantă*: circulație rutieră / amenajările specifice aferente;

- *condiții de amplasare, echipare și configurarea clădirilor, indicii urbanistici* : se vor stabili prin PUZ; (proiect aferent „Drum Transregio Feleac TR35, Etapa I-Centura Metropolitană și Etapa II- Drumuri de legătură”)

Documentația P.U.Z. - „SPITALUL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII – CLUJ-NAPOCA”, str. Borhanciului, înregistrată sub nr. 592020/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.12.2021. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării în ședință operativă din 23.05.2022 a completărilor solicitate, depuse sub nr. 523374/433/2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism aferente Spitalului Clinic de urgență pentru copii, vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

Până la realizarea centurii metropolitane, în vederea organizării de șantier, se admit realizarea de accese temporare la amplasament, din circulații publice, accese care vor fi stabilite/detaliate la fazele următoare de proiectare.



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

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa 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. 1725 din 28.05.2021, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

· Sef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de scutit 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
BIROU STRATEGII URBANE

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

E.M.
Aprobat
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Consiliu Județean Cluj-Napoca cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, calea Dorobanților, nr. 106, înregistrată sub nr. 533072 din 20.09.2021 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 – subcomisia operativă, întrunită în ședință din data de 25.06.2020, se emite prezentul

30.09.2021
Odeur

Aviz de Oportunitate
Nr.154.....din ...8.10.2021

pentru elaborarea

P.U.Z - „ SPITALUL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII – CLUJ-NAPOCA ”, str. Borhanciului

generat de imobilul cu nr. cad 327855, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat în suprafață de aprox. 17ha este delimitat de str. Borhanciului și limita UTR UEt și UTR Uliu în partea de sud, pârâul Becaș în partea de est, limită U.T.R. Ve în partea de vest și nord. Clădirile existente și cele autorizate, cu parcelele aferente (nr cad. 326845), vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul reglementării P.U.Z.;

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituri:

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R. Uls_A - Zonă de Urbanizare Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente și parțial în U.T.R. Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente, U.T.R. VPr - Zonă verde de protecție față de infrastructură majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică, U.T.R. Ve - Zonă vedere de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

2.2 *propus*:

U.T.R. Is_A* - zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente (spital clinic de urgență pentru copii, centru de cercetare/apart-hotel/parcare supraetajată și dotări conexe de susținere a activității medicale – spații pentru ospitalitate)

U.T.R. VPr - zonă verde de protecție față de infrastructură majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;

U.T.R. Ve - zonă vedere de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

U.T.R. Tr - zonă de circulație rutieră și amenajări aferente;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente;

F.O.T maxim = 60% , C.U.T. max=2,2

- zonă verde de protecție față de infrastructură majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;

F.O.T maxim = 0% , C.U.T. max=0

- zonă vedere de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

P.O.T maxim = 1% , C.U.T. max=0,01

- zonă de circulație rutieră și amenajări aferente - nu este cazul;

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

- accesul la amplasament se realizează din strada Borhanciu;
- staționarea autovehiculelor se va realiza preponderent în garaje colective subterane și supraterane;
- circulațiile reglementate prin P.U.Z. vor fi echipate edilitar și realizate de investitori la strat de uzură anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru ansamblul medical cu dotări propuse.

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;
- documentația P.U.Z. se va corela cu proiectul "Drum Transregio Feleac TR35 - Etapa I - Centura Metropolitană, Etapa II - Drumuri de legătură";

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1725 din 28.05.2021;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrice, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert, reambulare topografică);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier

7. Obligațiile initiatorului 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. 1725 din 28.05.2021 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 SEE,
DANIEL POP

Şef Birou arh. Andreea Mureşan

red. 3ex. Inspector arh. Aramaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 553.9318 din 13.10.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.10.2021.

