



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

Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, înregistrată sub nr. 933267/433/2022 și a completărilor înregistrate sub nr. 510391/433/2023 și nr. 558364/433/2023, 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. 87 AVIZ din 7.06.2023

pentru P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189

generat de imobilul cu nr. cad. 319771;

Inițiatori: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ;

Proiectant: VIOMEX COM S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Daniel Vanca;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3069 mp, este delimitat de strada Maramureșului în partea de sud și de parcelele cu fond construit în partea vest, est și nord. Pe parcelă există un corp de clădire (*corp C1 – nr. cad. 319771-C1*) propus spre desființare.

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

#### **U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic**

- *funcțiune predominantă:* zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică ;

— Subzone: S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et și 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:* deschis;

— *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. maxim = 35%, CUT maxim = 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



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

situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. 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 și posterioară*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

- (a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).
- (b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.
- (c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.
- (d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

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 25 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.
- (b) 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.
- (c) 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 încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- (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. 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. propuse:**

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 319771 în vederea instituirii unei subzone de instituții și servicii publice și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

### **U.T.R. S\_Is\* -Subzonă de instituții și servicii publice constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*:
  - ° două niveluri supraterane, respectiv (S)+P+M/E,  $H_{\text{cornișă}} = \text{maxim } 8\text{m}$ ,  $H = \text{maxim } 12\text{m}$ , pentru corpuri dispuse în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m;
  - ° trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R,  $H_{\text{cornișă}} = \text{maxim } 9,5\text{m}$ ,  $H = \text{maxim } 14\text{m}$  pentru corpuri dispuse la mai mult de 30m distanță față de aliniament;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1.2;



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *retragerea față de aliniament*: minim 7 m. Construcția amplasată spre stradă va prelua alinierea construcției de pe parcela învecinată, de la nr. 191;
- *retragerea față de de limita laterală vestică*: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4m;
- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și cu respectarea Codului civil în situația în care nu există calcan;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10 m;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Maramureșului;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate. Necesari locuri de parcare auto: 1 loc de parcare/200 mp AU, dar nu mai puțin de 2 locuri; Necesari locuri de parcare pentru biciclete: 1 loc la 200mp AU;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 933267/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării modificărilor solicitate depuse sub nr. 510391/433/2023 și nr. 558364/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Maramureșului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „*drum*”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Maramureșului. Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiaria acesteia.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016. 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. 2450 din 19.09.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,  
**DANIEL POP**

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. SCUTIT din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....