CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. de 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

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţa ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de 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 – proiect din inițiativa consilierului local Dan Ștefan Tarcea, viceprimar;

Reținând Referatul de aprobare 352211/2.2/10.06.2021, conex cu nr. 257326/1/20.04.2021, al consilierului local Dan Ștefan Tarcea, viceprimar, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 350912 din 10.06.2021, conex cu nr. 257442 din 20.04.2021, al Direcţiei Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de 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, beneficiar: UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI CLUJ-NAPOCA;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 200 din 17.07.2020, Avizul Arhitectului şef nr. 36 din 17.03.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ţinând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispoziţiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 şi 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de 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, beneficiară: UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI CLUJ-NAPOCA, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 274748.

Prin P.U.Z. se propune instituirea unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public și a unei subzone verzi.

Documentația reglementează:

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);
- *regimul de construire*: izolat, cuplat, tip cascadă;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane, H max. 12 m. 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 (supantă, mezanin), cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max= 35%, C.U.T. maxim= 0,9;
- *retragerea față de aliniament:* minim 15 m;
- *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;
- *circulațiile, accesele:* din strada Uliului;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Uliului.

UTR – S_Va¹ - Subzonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- *funcțiunea predominantă*: spații verzi (plantații înalte, medii și joase), mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compa
tibile, edicule;
- *înălțimea maximă admisă*: parter; H cornișă = max. 4 m;
- *condițiile de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor:* vor fi stabilite, după caz, prin P.U.D.;
- *circulații și accesele*: 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 Vpr se mențin prevederile P.U.G.

Toate investiţiile propuse prin această documentaţie 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, vor fi dezmembrate 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 P.U.Z.
Subzona verde va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate, anterior recepției lucrărilor din subzona S_Is¹. Vor fi plantați cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.
Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 și planșa A.06 – circulația terenurilor/proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. –Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. –Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Generală de Urbanism.

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

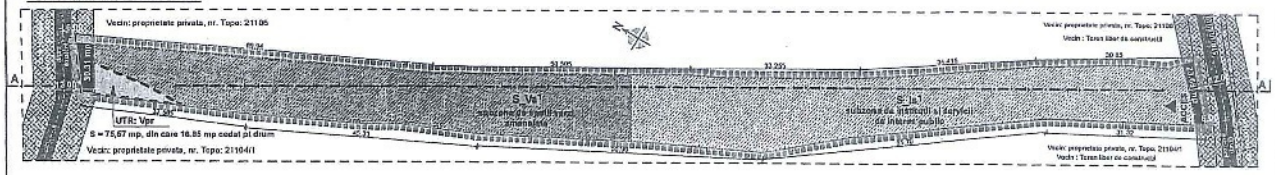
Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roşca

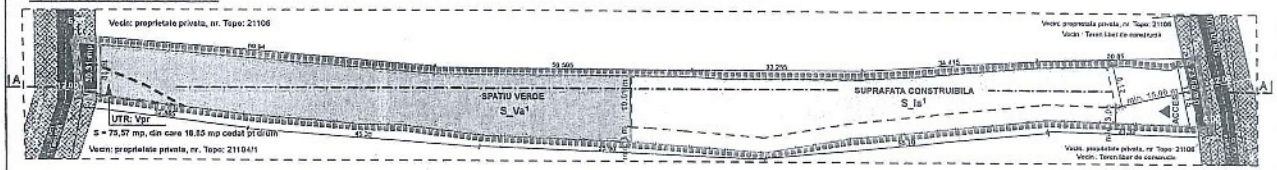
Nr. 252 din 16 iunie 2021
(Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi)

ANEXA nr. 1 la Hotărârea nr. 252/2021

PLAN ZONIFICARE - SCARA 1:500



PLAN REGLEMENTARI - SCARA 1:500

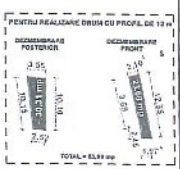


OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

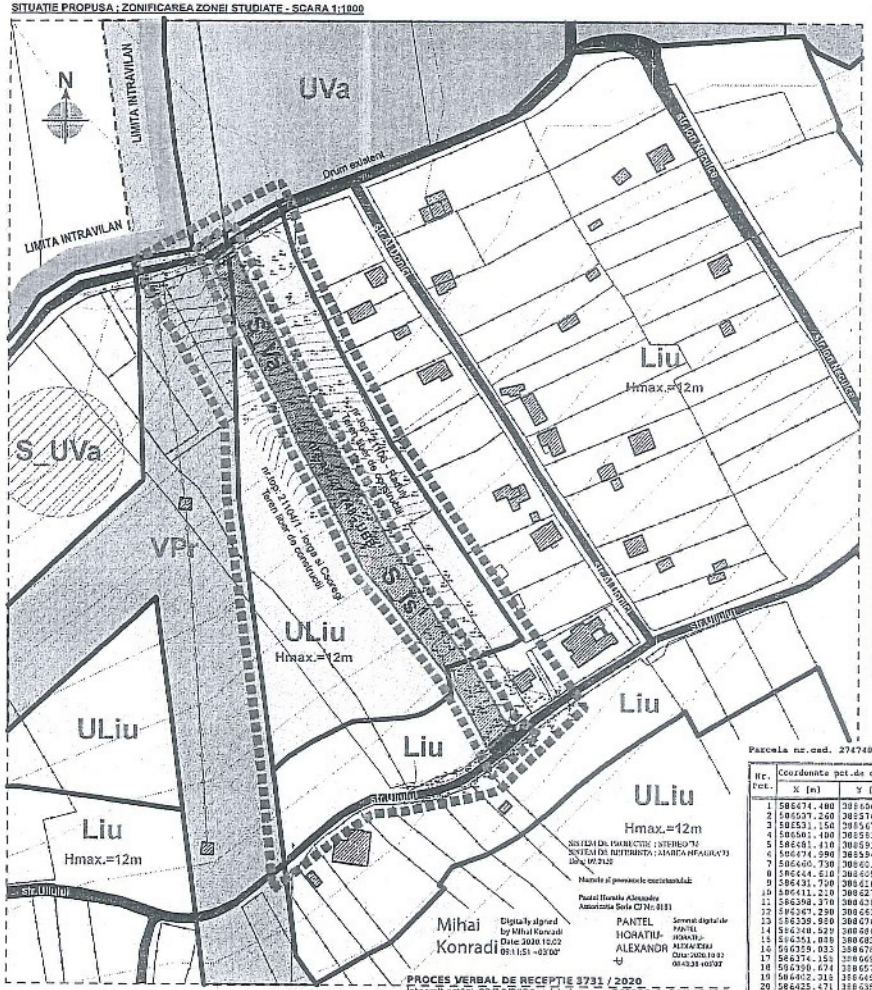
- se reglementează înființarea unei subzone de instituții și servicii de interes public, precum și înființarea unei subzone de spațiu verde amenajat,
- se propune o densitate scazuta de construcții și un impact redus asupra mediului
- se asigura facilitarea accesului în zona prin largirea căilor de circulație publice

Realizarea acestui obiectiv contribuie la implementarea politicilor de imbunatatire a calitatii sensiul, la managementul riscurilor de mediu si rezolvarea problemelor schimbarilor climatice la nivel regional.

PENTRU REALIZARE DRUM CU PROFIL DE 12 m



SITUATIE PROPUSA ; ZONIFICAREA ZONEI STUDIATE - SCARA 1:1000



SE PROPUN URMATOARELE:

Zonificare si reglementare urbanistica in corelare cu prevederile din RLU aferent PUG Cluj Napoca, astfel:
- subzona pentru institutii si servicii publice si de interes public
- subzona de spatii verzi amenajate pentru agrement, scuaruri, gradini

Pentru asigurarea accesului si dezmembrarea in conditii optime a circulatiilor publice se propune dezmembrarea suprafetelor necesare de teren pentru regularizarea drumurilor existente la un profil de 12 metri (6 metri din axul drumului).

In aceasta prima etapa de urbanizare se reglementează conditiile de construire pentru parcela nr. cad. 274749 in vederea realizării obiectivului de investitie "Dezvoltarea infrastructurii ACTRIS-UBB", respectiv pentru construirea unui centru de cercetare pan-europeana.

SUBZONA = S_Is¹ :
Subzona de instituții si servicii de interes public (centru cercetare)
POT max. admis = 35 %
CUT max. admis = 0.9
Regim de înălțime max. admis = 3 nivelur supraterane. Inaltimea max. admisa = 12 m.
Retragere aliniement = min.15.00 metri
Retragere laterala est = min. 0.00 metri
Retragere laterala vest = min. 3.00 metri

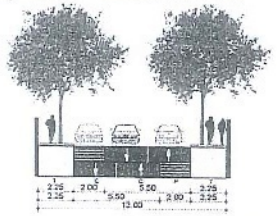
SUBZONA = S_Va¹ :
Subzona de spatii verzi publice - agrement, scuaruri, activitati de cercetare in aer liber
POT max. admis = 5 %
CUT max. admis = 0.1

UTR = VPr :
Zona verde de protectie - conform RLU aferent PUG Cluj Napoca.

LEGENDA :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE IN ETAPA 1
- LIMITE UTR-URI
- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE STUDIU
- LIMITA INTRAVILAN
- UTR LIu - ZONA DE LOCUINTE
- UTR VPr - ZONA VERDE DE PROTECTIE
- UTR ULiu - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE
- S_Is¹ - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII
- UTR ULiu - ZONA DE LOCUINTE STUDIATA
- S_Va¹ - SUBZONA DE SPATII VERZI
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO I PIETONALE
- ZONA PROPUSA PENTRU LARGIRE DRUM (12 m)
- ZONA PROPUSA SPRE CEDARE - LARGIRE DRUM
- ZONA CONSTRUIBILA I RETRAGERI PROPUSE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- RETEA ELECTRICA

PROFIL DE DRUM PROPUS: III, H conform PUG



Parcela nr.cad. 274749

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(1,i+1)
1	586474.480	388586.875	49.965
2	586521.260	388576.040	10.152
3	586531.150	388567.950	32.567
4	586561.400	388581.200	22.362
5	586481.410	388591.200	7.440
6	586474.980	388594.960	15.574
7	586466.730	388601.220	10.332
8	586464.610	388609.960	14.683
9	586461.750	388616.970	22.886
10	586441.210	388627.160	16.979
11	586398.370	388628.260	39.954
12	586367.290	388661.436	31.318
13	586338.980	388676.740	12.853
14	586340.521	388686.330	5.186
15	586351.888	388682.396	8.095
16	586359.033	388678.777	17.817
17	586374.150	388669.170	20.324
18	586390.674	388657.325	14.092
19	586402.318	388649.367	27.012
20	586425.471	388635.473	6.256
21	586431.939	388632.624	50.506

S=2539.23sq.m P=463.130m

PROCES VERBAL DE RECEPTIE 3731 / 2020
Intocmit astăzi, 02/10/2020, privind cererea 261896 din 30/09/2020 având aviz de începere a lucrărilor cu nr 3664 din 28/09/2020

BILANT TERITORIAL :

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafata zonei reglementate	2.539,23 mp	100,00 %	2.539,23 mp	100,00 %
Suprafata subzona S_Is	0,00 mp	0,00 %	1.297,36 mp	51,09 %
Suprafata zona Vpr + subzona S_Va	0,00 mp	0,00 %	1.187,88 mp	46,78 %
Suprafata necesara pentru largire drum	0,00 mp	0,00 %	53,99 mp	2,13 %
TOTAL	2.539,23 mp	100,00 %	2.539,23 mp	100,00 %

PROIECTANT: SAA SELART PROIECT		Proprietar / investitor: UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI	Proiect nr. 54 / 2020
		Adresa obiectiv: STR. ULMULUI, NR. 154, MUN. CLUJ-NAPOCA	Faza: P.U.Z.
		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INSTITUIRII SUBZONEI S_Is PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITIE "DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII ACTRIS-UBB" CU SCOPUL DE A CONTINUA LA CERCETAREA PAN EUROPEANA PRIVIND COMPOZITIA ATMOSFEREI SI SCHIMBARILE CLIMATICE	
SPECIFICATIE / Nume / Semnătura / Scara			
ÎNCRIMINATOR RUR: DR. ARH. ROMULUS ZAMFIR		1: 1000 / 1: 500	
ȘEF PROIECT: ARH. ANCA A. ȘELARU			
PROIECTAT și DESENAT: ARH. ANCA A. ȘELARU		Data: 02.2021	Titlu planșa: ZONIFICARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșa nr.: 04

Arhitect șef, Daniel POP

SAA SELART PROIECT
CUI: 36682430
J24/1304/27.10.2016
Telefon : +40 755 800 425

ROMÂNIA
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca
CONSILIUL LOCAL

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si funcţionare a infrastructurii, echipamentelor edilitare, amenajarilor si construcţiilor din zona studiata.

În prezentul Regulament local de urbanism se vor detalia probleme ce privesc în mod direct zona studiata, constructii si funcţiuni cu problematica lor: regim de înalţime, alinieri, retele tehnico-edilitare, imprejmuri, zone de risc, etc.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite pentru realizarea obiectivului.

1.2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism-indicativ: GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000.
- Ghid privind Metolodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010-2000

Arhitect şef, Daniel POP

- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism,
- Legea nr. 50/1991 actualizata, privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr.137/privind protectia mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Legea nr.7 / 1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatii imobiliare
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca

1.3. Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbansim se aplica pe teritoriul marcat conform planselor desenate si anexate la documentatie.
- R.L.U. prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate, prin detalierea zonificarilor funcţionale aferente, a conditiilor de amplasare pentru constructiile de tip rezidential, si a zonelor de dotari/servicii aferente.
- Prevederile prezentei documentatii stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreaga zona studiata, contribuind la stabilirea condiţiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

5

- Autorizaţiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal pentru care prezentul Regulament cuprinde regelementari privind regimul juridic, economic si tehnic.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic, precum si refacerea cadrului natural, pentru asigurarea securităţii si sanatăţii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerinţelor de protecţie a mediului.
- Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere posibilitatea existentei în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice constructorul este obligat sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte emitentul autorizatiei. Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior.
- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si în armonie cu acestea.
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse se supune prevederilor legii 50/1991 (republicata) precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi, se va face evaluarea investitiilor din punct de vedere al mediului.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

- Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea în constructii.

- Amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de caile de circulatie, conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare, conform prevederilor legale in vigoare.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - Unitati si subunitati functionale

UTR-URI STUDIATE: partial ULiu – Zona de locuinte care necesita urbanizare
partial Liu – Zona de locuinte
partial Vpr – Zona verde de protectie

REGLEMENTARE ETAPA 1 pentru instituirea urmatoarelor subzone:

S_Is[1] - Subzona de institutii si servicii de interes public

Subzona S_Va[1] - Subzona de spatii verzi amenajate - scuar, gradina, parc

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prin prezenta s-au prevazut prevederi pentru subzonele:

S_Is[1] - Subzona de institutii si servicii de interes public

POT max. admis = 35% CUT max. admis = 0.9

Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supraterane.

Inaltimea max. admisa = 12 metri

Suprafata spatii verzi = minim 20 %

Subzona S_Va[1] - Subzona de spatii verzi amenajate – scuar, gradina, parc

POT max. admis = 5% CUT max. admis = 0.1

Regim de inaltime max. admis = Parter

Inaltimea max. admisa = 4 metri

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Subzona de institutii si servicii de interes public

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparţinând instituţiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în partea desenata a prezentului PUZ.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiune predominanta : centru de cercetare

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să fie compatibile cu clădirile existente.

- Garaje / parcaje cu următoarele condiţii:
  - să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcţiunii de bază)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
- Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

SECŢIUNEA 3 . CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

- Se admite comasarea sau dezmembrarea parcelelor

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Retragere minimum 15 metri

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se permite amplasarea constructiilor pe limita de proprietate laterala (estica) si min. 3,00 metri fata de limita laterala opusa (vestica).
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu min. 6,00 metri
- Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Se admit constructii insiruite, cuplate si izolate sau de tip cascada.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile, conform normelor.
- parcela va dispune de acces carosabil cu lăţimea de minimum 3,00 metri.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei* 2 din RLU aferent PUG Cluj Napoca. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele,

necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

- Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat prin deţinerea în proprietate sau prin inchiriere.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane.
- Inălţimea maximă nu va depăşi 12 m si nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (1-2)S+P+2; (1-2)S+P+E+R(M)/ sau (1-2)S+D+P+E, (1-2)S+D+P+R(M) (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă, R – nivel retras).
- Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea maxim admisa.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35° şi 60°, funcţie de contextul local.
- Cornişele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

10

- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, pereti cortina, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.
- Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism, PUG Cluj Napoca.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
- Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
- Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), min. 20% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. IMPREJMUIRE

- Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
- Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SECŢIUNEA 4 . POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

12

S_Va1 Subzona verde – scuaruri, gradini

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

S_Va – Subzona verde – spaţii verzi amenajate

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase

(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere

(e) construcţii pentru activităţi culturale, de cercetare, de agrement, expozitionale

(f) grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere, alte amenajari si terasari

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo.
- Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv si sa fie pozitionate astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZARI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se admite comasarea, dezmembrarea sau extinderea teritoriului zonelor verzi.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Se va stabili, dupa caz, prin PUD

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va stabili, dupa caz, prin PUD

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Se va stabili, dupa caz, prin PUD

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Sunt admise amenajari de trasee pietonale şi velo, cu condiţia conservării compoziţiei de ansamblu si se vor utiliza sisteme specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Sunt admise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură cu conditia să nu afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- Accese suplimentare pot fi prevazute prin studii urbanistice de specialitate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se admite ocazional stationarea in incinta, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 4 m, respectiv regim de inaltime Parter.
- Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin

conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la PUG.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
- Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
- Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

15

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 1

5. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16

UTR : Vpr Zonă verde de protecţie faţă de infrastructura majoră, de protecţie sanitară, plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor şi de reconstrucţie ecologică

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

(a) spaţii verzi cu rol de protecţie faţă de infrastructura majoră – reţele magistrale de transport a energiei electrice şi gazului metan, căi ferate şi rutiere etc.;

(b) spaţii verzi cu rol de protecţie sanitară faţă de gropi de gunoi active sau în conservare staţii de epurare a apelor uzate etc.;

(c) zone verzi pentru reconstrucţia ecologică a unor teritorii degradate;

(d) plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor abrupţi, rezultat al unor intervenţii antropice sau cu risc natural de alunecare.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Se va aplica lista utilizarilor admise conform Anexa 1 la RLU aferent PUG Cluj Napoca

1. UTILIZARI ADMISE
   - Plantatii inalte, medii, joase in conformitate cu cadrul normativ specific fiecaruia

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

(a) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo

(b) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile

(c) edicule, componente ale amenajării peisagere

(d) construcţii subterane

(e) cai de acces

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulaţie, tehnico-edilitare etc.), cu condiţia compatibilităţii.

3. UTILIZARI INTERZISE
   - Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisa parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

- Zonele vor fi echipate edilitar conform necesitatilor specifice.

18

- Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- In cazul in care accesul public este permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Interventiile importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza de studii peisagere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care locatia acestora e in contradictie cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respectiva.

14. ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 1

5. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

ROMÂNIA Jud. Cluj, Mun. Dej, Oraș Gherla, Napoca CONSILIUL LOCAL

DATA:

OCTOMBRIE 2020

INTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT SRL

ARH. ANCA A. ȘELARIU

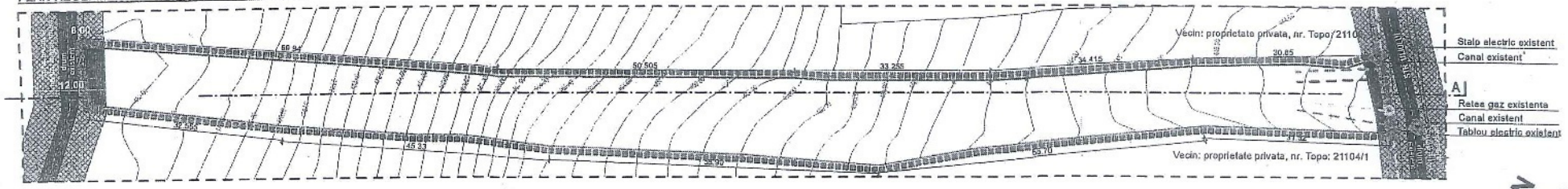
INDRUMATOR : DR. ARH. ROMULUS ZAMFIR

SAA SELART PROIECT SRL ROMANIA CUI 36682430

19

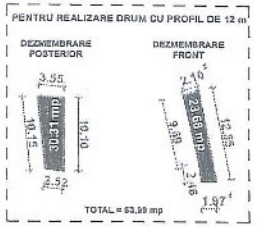
Arhitect şef, Daniel POP

PLAN REGLEMENTARI EDILITARE - SCARA 1:500

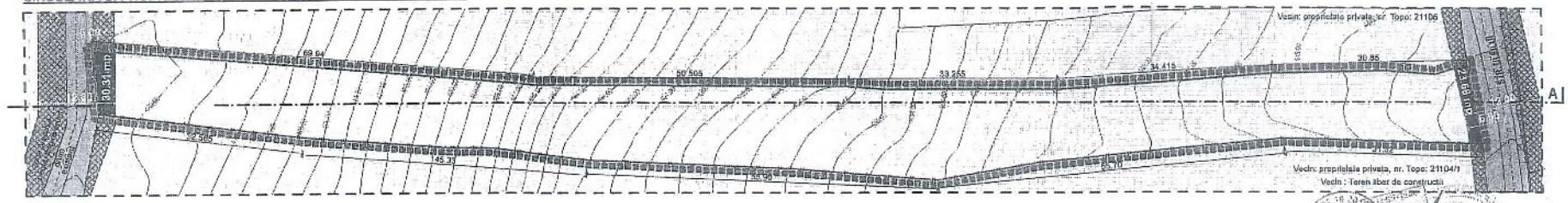


LEGENDA :

- LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE IN ETAPA 1
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI ROMAN
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PRIVATE CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA - CU RECOMANDARE DE DEZMEMBRARE PENTRU LARGIRE DRUM
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA - AERIANA
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA GAZ EXISTENTA



CIRCULATIA SI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SCARA 1:500



Parcela nr.cad. 274748

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	[m], 5121
1	586474.368	388696.975	59.968
2	586527.248	388716.049	56.150
3	586581.150	388687.950	32.54
4	586580.469	388681.220	20.31
5	586481.459	388681.200	7.11
6	586474.950	388684.960	18.51
7	586466.738	388691.226	18.51
8	586464.618	388709.950	10.05
9	586431.708	388716.970	22.06
10	586412.218	388677.120	76.97
11	586390.370	388598.260	19.75
12	586367.290	388621.410	11.33
13	586356.960	388679.710	12.85
14	586348.928	388686.308	5.18
15	586351.866	388691.396	9.60
16	586358.923	388678.777	17.93
17	586374.150	388669.172	20.52
18	586390.674	388657.325	14.69
19	586402.316	388649.387	27.61
20	586425.471	388635.873	8.25
21	586431.019	388627.064	29.500

S=2539.23sq.m P=451.120m

SISTEM DE PROIECTIE : STEREO '70
SISTEM DE REFERINTA : MAREA NEAGRA'75
Data: 09.2020

Numele si prenumele executantului:

Pantel Horatiu Alexandru
Autorizatia Seria CJ Nr. 0181

hai nradi — Digitally signed by Mihai Konradi Date: 2020.10.02 09:11:51 +03'00'

PANTEL HORATIU-ALEXANDR — Semnat digital de PANTEL HORATIU-ALEXANDRU Data: 2020.10.02 08:43:58 +03'00'

VERBAL DE RECEPȚIE 3731 / 2020
tăzi, 02/10/2020, privind cererea 201896 din 30/09/2020
: de începere a lucrărilor cu nr 3564 din 28/09/2020

Arhitect șef, Daniel POP

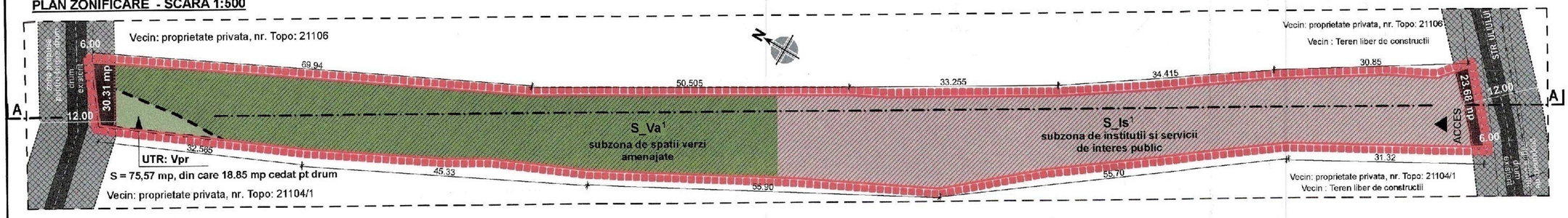
BILANT TERITORIAL :

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafata zonei reglementate	2.539,23 mp	100,00 %	2.539,23 mp	100,00 %
Suprafata proprietate privata propusa	0,00 mp	0,00 %	2.485,24 mp	97,87 %
Suprafata propusa spre cedare - public	0,00 mp	0,00 %	53,99 mp	2,13 %
TOTAL	2.539,23 mp	100,00 %	2.539,23 mp	100,00 %

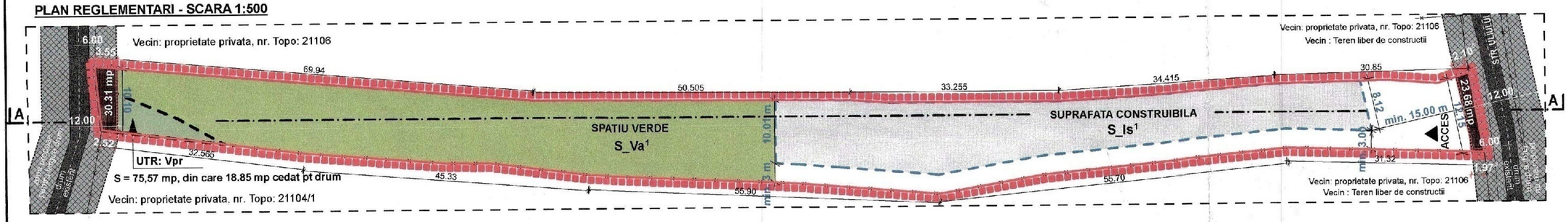
PROIECTANT: SAA SELART PROIECT — Telefon : +40 765 800 425 — CUI: 34662430 — Adresa: jud.Cluj, mun.Cluj Napoca, str. Frunzisului, nr.75, et.4 /8A				Proprietar / Investitor: UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI — Adresa obiectiv: STR. ULIULUI, NR. 124, MUN. CLUJ-NAPOCA
SPECIFICATIE	Nume :	Semnatura :	Scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INSTITUIRII SUI PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITIE "DEZVO INFRASTRUCTURII ACTRIS-IJBB" CU SCOPUL DE LA CERCETAREA PAN-EUROPEANA PRIVIND C ATMOSFEREI SI SCHIMBARILE CLIMAT
INDRUMATOR RUR	DR. ARH. ROMULUS ZAMFIR		1: 500	
SEF PROIECT	ARH. ANCA A. ȘELARIU			
PROIECTAT si DESENAT	ARH. ANCA A. ȘELARIU		Data: 02.2021	Titlu planse: REGLEMENTARI EDILITARE CIRCULATIA TERENURILOR PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

ANEXA nr. 3 la Hotărârea nr. 252/2021

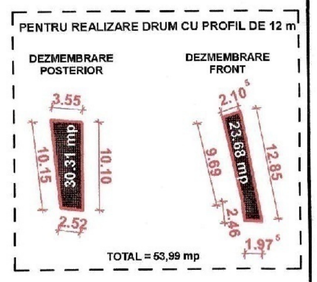
PLAN ZONIFICARE - SCARA 1:500



PLAN REGLEMENTARI - SCARA 1:500



PENTRU REALIZARE DRUM CU PROFIL DE 12 m

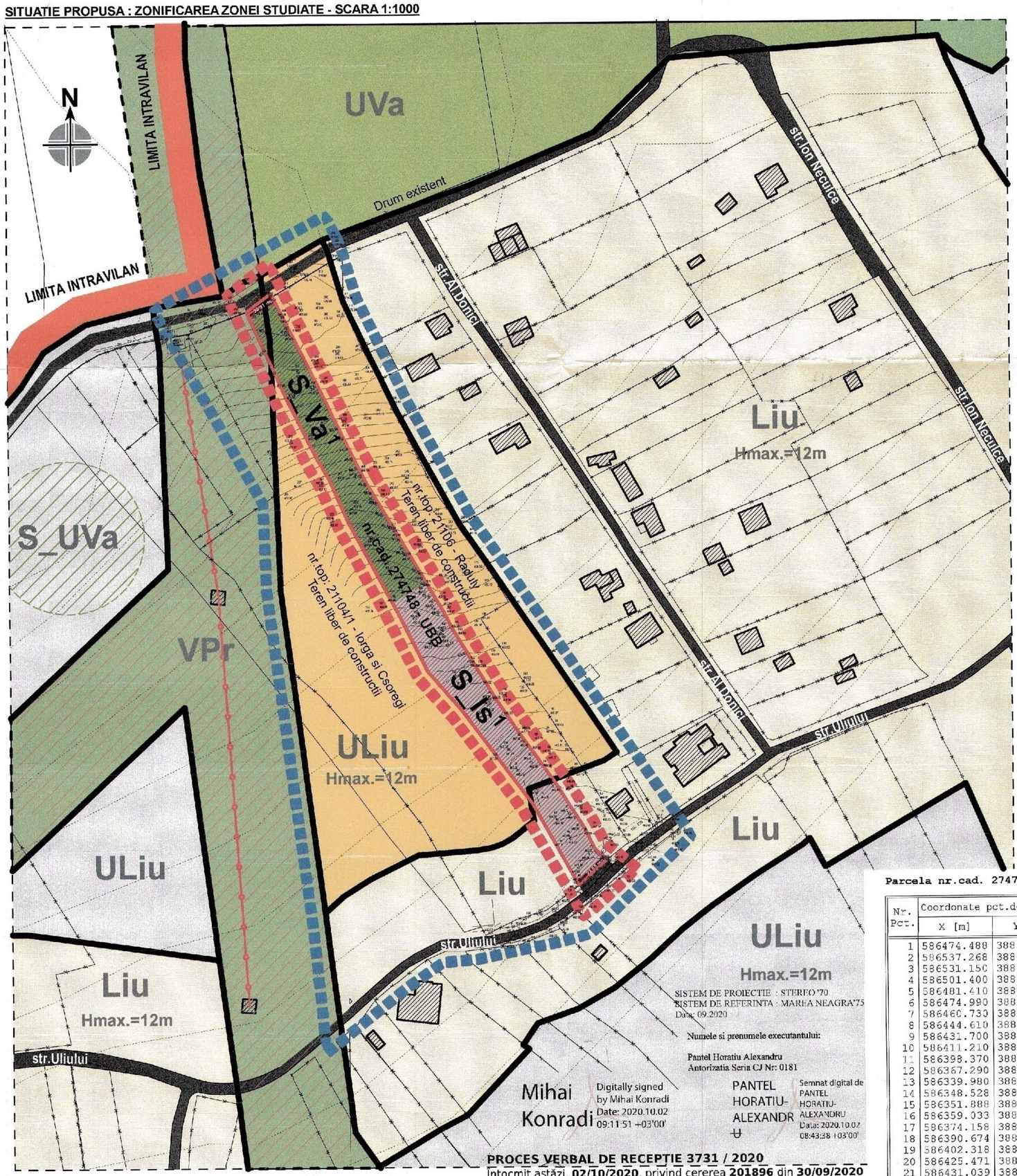


OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

- se reglementeaza instituirea unei subzone de institutii si servicii de interes public, precum si instituirea unei subzone de spatiu verde amenajat.
- se propune o densitate scazuta de constructii si un impact redus asupra mediului
- se asigura facilitarea accesului in zona prin largirea cailor de circulatie publica

Realizarea acestui obiectiv contribuie la implementarea politicilor de imbunatatire a calitatii aerului, la managementul riscurilor de mediu si rezolvarea problemelor schimbarilor climatice la nivel regional.

SITUATIE PROPUSA : ZONIFICAREA ZONEI STUDIATE - SCARA 1:1000



PROCES VERBAL DE RECEPTIE 3731 / 2020
Intocmit astăzi, **02/10/2020**, privind cererea **201896** din **30/09/2020**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **3664** din **28/09/2020**

SE PROPUN URMATOARELE:

Zonificare si reglementare urbanistica in corelare cu prevederile din RLU aferent PUG Cluj Napoca, astfel:
- subzona pentru institutii si servicii publice si de interes public
- subzona de spatii verzi amenajate pentru agrement, scuaruri, gradini

Pentru asigurarea accesului si desfasurarea in conditii optime a circulatiilor publice se propune dezmembrarea suprafetelor necesare de teren pentru regularizarea drumurilor existente la un profil de 12 metri (6 metri din axul drumului).

In aceasta prima etapa de urbanizare se reglementeaza conditiile de construire pentru parcela nr. cad: 274748 in vederea realizarii obiectivului de investitie "Dezvoltarea infrastructurii ACTRIS-UBB", respectiv pentru construirea unui centru de cercetare pan-europeana.

SUBZONA = S_Is¹ :
Subzona de institutii si servicii de interes public (centru cercetare)
POT max. admis = 35 %
CUT max. admis = 0.9
Regim de inaltime max. admis = 3 niveluri supraterane. Inaltimea max. admisa = 12 m.
Retragere aliniament = min.15.00 metri
Retragere laterala est = min. 0.00 metri
Retragere laterala vest = min. 3.00 metri

SUBZONA = S_Va¹ :
Subzona de spatii verzi publice - agrement, scuaruri, activitati de cercetare in aer liber
POT max. admis = 5 %
CUT max. admis = 0.1

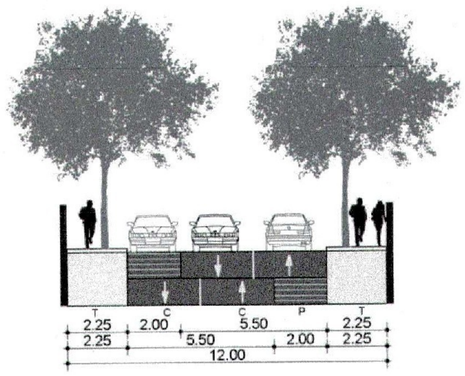
UTR = VPr :
Zona verde de protectie - conform RLU aferent PUG Cluj Napoca.

LEGENDA :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE IN ETAPA 1
- LIMITE UTR-URI
- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE STUDIU
- LIMITA INTRAVILAN
- UTR Liu - ZONA DE LOCUINTE
- UTR VPr - ZONA VERDE DE PROTECTIE
- UTR ULiu - ZONA DE URBANIZARE - LOCUINTE
- S_Is¹ - SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII
- UTR ULiu - ZONA DE LOCUINTE STUDIATA
- S_Va¹ - SUBZONA DE SPATII VERZI
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO / PIETONALE
- ZONA PROPUSA PENTRU LARGIRE DRUM (12 m)
- ZONA PROPUSA SPRE CEDARE - LARGIRE DRUM
- ZONA CONSTRUIBILA / RETRAGERI PROPUSE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- RETEA ELECTRICA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM
HCL nr. 252 din 16.06.2021
VIZAT
Avize nr. 36 din 17.09.2021

PROFIL DE DRUM PROPUS: III. H conform PUG



Parcela nr.cad. 274748

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	586474.488	388606.875	69.940
2	586537.268	388576.049	10.150
3	586531.150	388567.950	32.567
4	586501.400	388581.200	22.352
5	586481.410	388591.200	7.440
6	586474.990	388594.960	15.574
7	586460.730	388601.220	18.332
8	586444.610	388609.950	14.695
9	586431.700	388616.970	22.880
10	586411.210	388627.150	16.979
11	586398.370	388638.260	38.754
12	586367.290	388661.410	31.318
13	586339.980	388676.740	12.853
14	586348.528	388686.338	5.180
15	586351.888	388682.396	8.009
16	586359.033	388678.777	17.917
17	586374.158	388669.172	20.326
18	586390.674	388657.325	14.092
19	586402.318	388649.387	27.012
20	586425.471	388635.473	6.255
21	586431.039	388632.624	50.506

S=2539.23sq.m P=463.130m

BILANT TERITORIAL :

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafata zonei reglementate	2.539,23 mp	100,00 %	2.539,23 mp	100,00 %
Suprafata subzona S_Is	0,00 mp	0,00 %	1.297,36 mp	51,09 %
Suprafata zona Vpr + subzona S_Va	0,00 mp	0,00 %	1.187,88 mp	46,78 %
Suprafata necesara pentru largire drum	0,00 mp	0,00 %	53,99 mp	2,13 %
TOTAL	2.539,23 mp	100,00 %	2.539,23 mp	100,00 %

PROIECTANT: SAA SELART PROIECT. Telefon : +40 755 800 425 CUI: 36682430. Adresa: jud.Cluj, mun.Cluj Napoca, str. Frunzisului, nr.75, et.4 /3A			Proprietar / Investitor: UNIVERSITATEA BABES BOLYAI	Proiect nr.: 54 / 2020
			Adresa obiectiv: STR. ULIULUI, NR. 124, MUN. CLUJ-NAPOCA	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	Nume :	Semnatura :	Scara: 1: 1000 / 1: 500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INSTITURII SUBZONEI S_Is PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITIE "DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII ACTRIS-UBB" CU SCOPUL DE A CONTRIBUI LA CERCETAREA PAN-EUROPEANA PRIVIND COMPOZITIA ATMOSFEREI SI SCHIMBARILE CLIMATICE
INDRUMATOR RUR	DR. ARH. ROMULUS ZAMFIR			
SEF PROIECT	ARH. ANCA A. ȘELARIU			
PROIECTAT si DESENAT	ARH. ANCA A. ȘELARIU		Data: 02.2021	Titlu plansa: ZONIFICARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE — Plansa nr.: 04

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

PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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:

AVIZ
Nr. 36 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. Ulmului 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 Ulmului, 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 ULiu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse 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+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* : POT maxim = 35% cu exceptia locuintelor 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.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea 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 dipuse 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+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* : 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 parcarea 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;

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

U.T.R – S_Is¹ - 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 (supantă, 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: completă pe strada Uliului.

UTR – S_Va¹ - 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;
-indici 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 Vpr 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_Is¹. Se vor planta cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la 1m de la colet.

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 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. 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 ŞI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE
Calea Moţilor 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

Aprobat
Primar,
EMIL 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi 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 condiţii:

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 şi UTR UVa la nord. Se admite reglementarea etapizată, în prima etapă teritoriul de reglementat sunt parcelele care genereaza studiul.

2. Categorii funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi
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, locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip urban şi parţial în U.T.R. Vpr şi U.T.R. Liu.
2.2 propus: zonă de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe un parcelar de tip urban rezultat al aplicării procedurii de urbanizare, în conformitate cu Condiţionările Primare din R.L.U aferent ULiu, subzonă de spaţii verzi cu acces public nelimitat şi subzonă de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate. Se păstrază încadrarea în U.T.R. Vpr şi U.T.R. Liu.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:
- pentru zona de locuinţe individuale:

P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 0,9 ADC/mp
- subzona spaţiilor verzi cu acces public nelimitat:
  P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1 ADC/mp
- subzonă de servicii publice şi 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, utilităţilor
- spaţii verzi cu acces public nelimitat ;
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Uliului;
- staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară (reţea apă-canal, gaz,electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilităţi;

5. Capacităţile de transport admise:

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G şi normele tehnice specifice.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 5164 din 29.11.2018
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relaţia zonă-oraş, conformări spaţial-volumetrice, caracteristicile ţesutului urban, condiţii geotehnice, reambulare topografică), analiza condiţiilor de trafic.
- studiu de trafic

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi 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 Cluj-Napoca. Documentaţia se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentaţiei de urbanism PUZ - GM – 010 –2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată şi Ord. nr. 233/2016.

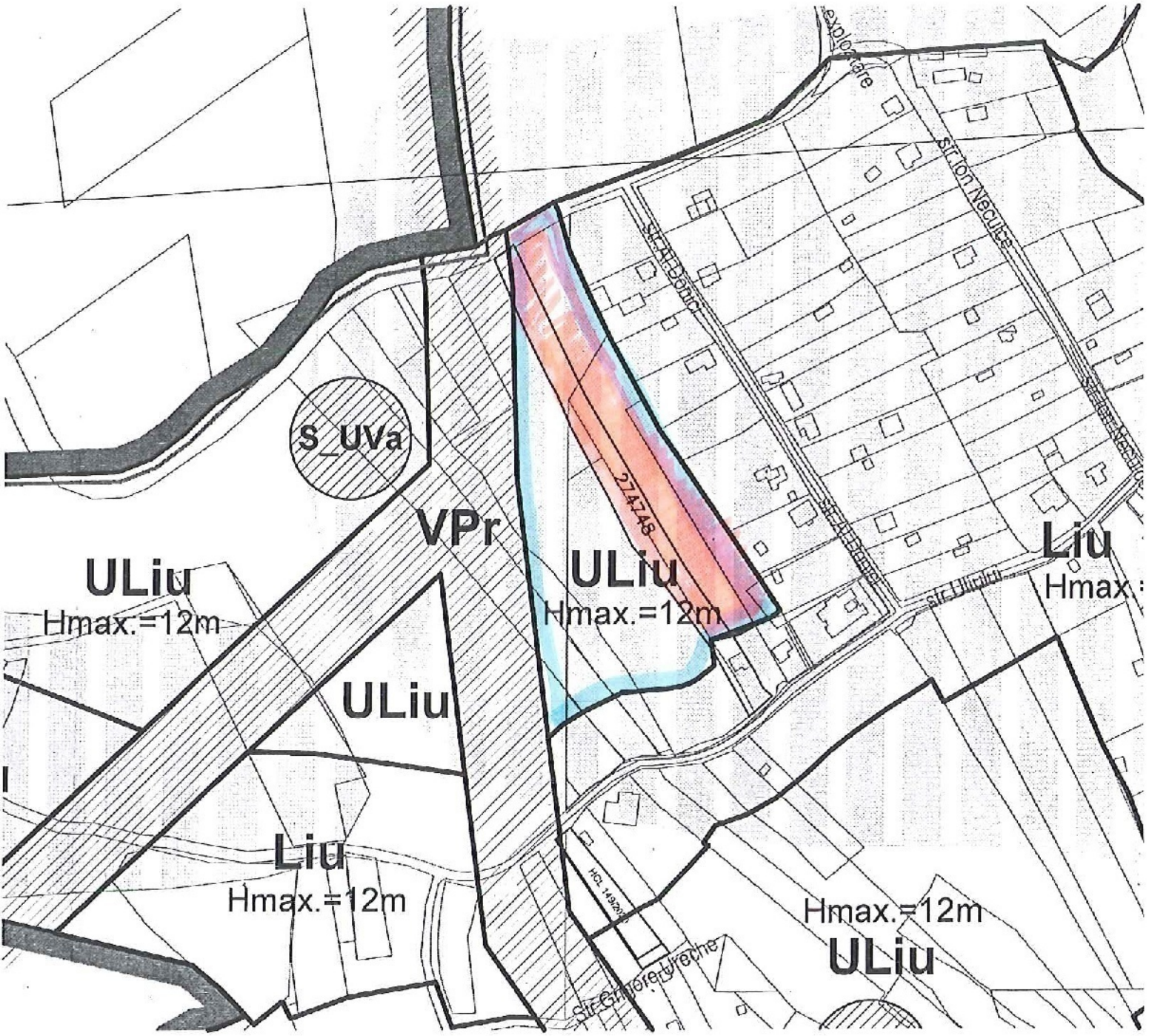
Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

Şef birou, arh. Andreea Mureşan

Red. 3ex.
consilier arh. Adriana Borza

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



zona de reglementat

zona de studiat

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
Nr. 201930/24.03.2021
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Muncipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI
- **Proiectant** : S.A.A. SELART PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 493538/08.10.2020

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – 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

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 5164/29.11.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 200/17.07.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 36/17.03.2021**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 493538/08.10.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.05.2020

În data de 07.12.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor" a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - instituire subzonă S_Is – str. Uliului nr. 124, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

30

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenţia de elaborare a studiului de urbanism şi planul reglementări urbanistice

Datele şi locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterea lucrării în C.T.A.T.U. în format de viodeoconferinţă, pe o platformă electronică dedicată, în data de 16.02.2021

Anunţul cu privire la dezbaterea lucrării a fost afişat pe site-ul instituţici la secţiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism\Şedinţe Comisie Tehnică", anunţul privind consultarea populaţiei a fost publicat în ziarul Ziarul Naţional din 06.10.2020 şi 25.03.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.02.2021 - ora 15

2. conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii;

Cetăţenii au fost informaţi prin afişare pe site-ul instituţici a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, să participe la dezbaterea care a avut loc în format de videoconferinţă pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 16.02.2021 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenţia şi propunerile documentaţiei.

3. localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificaţi :

- Universitatea de Ştiinţe Agricole şi Medicină Veterinară – Calea Mănăştur nr. 3-5
- Consiliul Judeţean Cluj – Calea Dorobanţilor nr. 106
- Iorga Sanda Teodora –
- Csoregi Ede –
- Raduly Zargo Carol şi Raduly Eva –

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiţici pentru informarea şi consultarea publicului, având menţionate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observaţii şi propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea din 16.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisici C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat prorectorul UBB şi proiectantul lucrării – arh. Anca Şelariu.

Din partea publicului s-au prezentat vecinii :

- dl. Radu Roşca pentru Iorga Sanda :
  - doreşte ca pe viitor să se poată realiza o legătură cu str. Alexandru Donici peste parcela U.B.B.
  - consideră că o parcelă de tip agricol nu poate să devină urbană fără schimbarea configuraţiei acesteia
- dl. Frunză Ion :
  - căminul de acumulare din dreptul nr. 124 trebuie înălţat
  - rezolvarea canalizării pe stradă

Prin adresa cu nr. 550442/06.11.2020, dl. Frunză Ion cu domiciliul în str. Donath nr. 114, comunică următoarele observaţii : 31

Tinand cont de faptul ca acum cateva zile a aparut pe amplasamentul terenului de pe str.Uliului 124 , anuntul cu privire la elaborare PUZ UBB , doresc sa stiu daca: -in strategia urbana pentru aceasta strada se tine cont de situatia reala a drumului si utilitatilor , apa , canal , canalizare pluviala , curent , deoarece strada Uliului este destul de ingusta , iar dezmembrarile facute la imobilile existente nu sunt intocmai corespunzatoare , unele au dezmembrari pentru largire strada altele nu au , iar distanta dintre drum si imobile sunt foarte mici si este evident ca nu se va putea largi strada in unele locuri . Propun ca PUZ-urile care vor fi elaborate la nr.124, 126,128,130,132 sa se tina cont de faptul ca pe partea impara nu s-a dezmembrat terenurile pentru largire strada si ca sa nu ajungem in impas atunci cand va fi nevoie , cred ca ar trebui sa se tina cont de acest aspect si sa fie solicitat din partea primariei , teren atat cat e nevoie; -cu privire la canalizarea menajera,chiar in fata imobilului cu nr.124 UBB exista o pompa pentru canalizare menajera . Aceasta pompa a fost montata inca in anul 2010 aproximativ , pe cand la acea retea de canalizare , in acel loc(unde e o covata) in care se scurge apa de la numerele 118,120,124,126,128,130,132 si bineinteles imobilele de pe partea impara si toata apa nimereste in acea pompa , care de fapt nu a fost gandita pentru apa pluviala. In momentul cand ploua un pic mai tare , caminele se umpla instant , pompa se blocheaza , iar apa se revarsa peste gradinele si imobilele din partea impara , se infiltreaza in sol , sub asfalt , ca nu are ncio fundatie acest drum , iar mai apoi se infiltreaza in imobilele existente .Consider ca a fost o mare greseala cand s-a montat acea pompa, nimeni nu vrea sa recunoasca acest lucru , la fel cum nimeni nu se gaseste sa faca pasul urmator si sa rezolve lucrurile . Din punctul meu de vedere , in zona imobilului cu nr.124 , caminele de acumulare trebuie sa fie inaltate , montate tuburi de canalizare menajera si pluviale separate si uramatoarele camine spre josul strazii sa fie adancite corespunzator si problema ar fi rezolvata pentru totdeauna. Mai mult ca atat , pe str.Uliului prost stam si la capitolul curent , reteau este invechita , la un

mic vant sa nu zicem furtuna , curent se ia , de multe ori pentru 3-5-7 ore , au fost cazuri cand am stat fara curent si 12 ore . Pompa functioneaza cu curent , deci din cael moment nu mai este pompata apa din camine , apa potabila este adusa sus de catre pompe , care tot se afla pe strada si alea se opresc . Acum va rog frumos sa va ganditi cu se poate asa ceva intr-un oras de 5* , in 2020 sa avem astfel de situatii. Va rog insistent , sa permiteti construirea pe aceasta portiune de strada numai daca gasiti solutia corecta si mai intai sa se rezolve problema cu canalizare menajera si cea pluviala , iar mai apoi sa se demareze constructiile.NU am nicim impotriva ca cineva sa construiasca , chiar ma bucur cand se construieste , dar haideti sa rezolvam corect problemele. Va multumesc antisipat ! Astept cu interes punctul dv.de vedere . Despre aceste probleme incepand cu anul 2015 de nenumarate ori a fost sesizata primaria , Apa-somes si Consiliul judetean Cluj . De fiecare data au promis ca se va rezolva! Cu stima,
Frunza Ion

32

Prin adresele cu nr. 568938/17.11.2019 și 569019/17.11.2019, d-na. Iorga Sanda-Teodora cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Pentru documentatia mai sus mentionata s-a eliberat de catre Primari aCluj-Napoca avizul de oportunitate nr 200/ 17.07.2020 care prevede reglementarea etapizata si conform anexei de la AO se impune reglementare intreg UTR-ului aflat la est de terenul care a generat PUZ respective terneul UBB.

Doresc sa mentionez ca si eu, sunt in curs de derulare PUZ str Uliului nr 126-128 conform Cu 4144/ 08.11.2020 dsi documentatia de avi de oportunitate depusa cu nr: 564271 pentr etapa II (detin parcel cu nr. 21104/1 aflata la limita de vest a parcelei UBB).

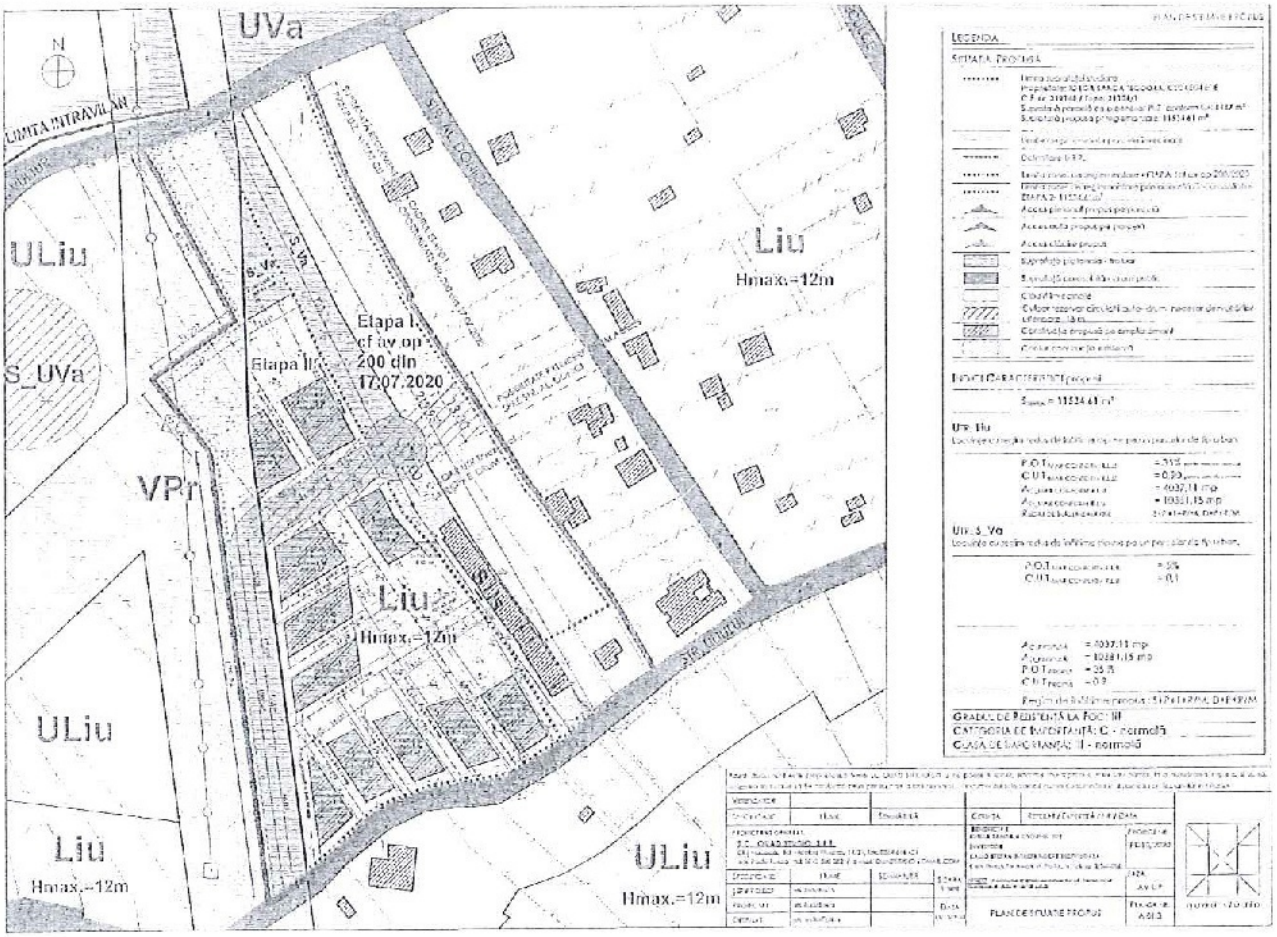
Am participat la mai multe discutii la sediul UBB cu coordonatorii si reprezentantii de proiect ai lucrarii PUZ dezvoltarea infrastructurii Acriss- UBB. Inteleg importanta majora a acestei investiti, si mi s-a explicat ca nu pot studia si terenurile aflate la vest de parcela lor (cum este solicitat in avizul de oportunitate) deoarece beneficarii raflati la est, nu doresc sa participle in acest moment la acest PUZ.

In urma acestor dezmateri de la sediu UBB, am ajuns cu totii la concluzia ca trebuie lasat pe mijllocul parcelei UBB (nr cad 274748) un culoar liber, cu o latime de 18.00 m, , neingradit, ca zona pentru posibilitate ulterioara dc realizare a unor cai de circulatie, necesare urbanizarilor etapelor urmatoare. Aceasta zona, rezervata realizarii unui durn de legatura, nu se regaseste in planul de relgementari depus pentru avizare, conform intelegerilor avute. Solicita corelarea documentatiei cu cea depusa de noi pentru avizul de oportunitate etapa Ii, plansa pe care o atasam prezentei cereri.

Solicit reprezentarea grafica a acestui culoar de 18.00 m rezervat circulatiilor rutiere pe plansa de reglementari.

In situatia data, fara acest culoar, nu pot fi de accord cu propunerea actuala a acestul PUZ doarece ea reglementeaza o fasie ingusta in mijlocul unui UTR, nelasand nici o sansa de legatura intre etape ulterioare aflate la est si la vest de parcela UBB, blocand orice dezvoltare ulterioara in aceasta zona.

Data: 16.11.2020 Semnătura: _____



33

Prin adresa cu nr. 570093/18.11.2019, Consiliul Județean Cluj cu sediul în Calea Dodobanților nr. 106, comunică următoarele observații :

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 38260/09.09.2020, vă comunicăm că din planul de situație prezentat reieise faptul că terenul ar fi situat în vecinătatea Muzeului Etnografic al Transilvaniei, Secția în aer liber, informație eronată. După cum se poate constata din portalul A.N.C.P.I. parcela se învecinează cu U.S.A.M.V. Cluj-Napoca și nu cu Muzeul Etnografic al Transilvaniei.

Cu considerație,

PREȘEDINTE
ALIN TIȘE

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN
JUDEȚUL CLUJ

Prin adresa cu nr. 571533/18.11.2020, dl. Raduly-Zorgo Carol cu domiciliul în str. comunică următoarele observații :

Fiind proprietar al imobilului (grădină) de pe str. Ulmului NR.122 având intenția de a construi pe platoul-teren încheptat la distanța de (25-35) metri, distanță de la str. Ulmului, Prog. mutarea punctului transoms proiectat pe str. Ulmului NR.124, mai în sensul terenului, făcând schimb cu parcarea proiectată

Cu mulțumiri,

Data: 17.11.2020 Semnătura:

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Frunză Ion cu domiciliul în cu nr. 550442/06.11.2020, proiectantul lucrării – S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. - arh. Anca Șelariu precizează următoarele :

Obiectul PUZ reprezinta o investitie privata, de interes public, iar prevederile regulamentului de urbanism propus fac referire strict la parcela nr.124, fara a afecta vecinatatile. Acest fapt se datoreaza unei proceduri de urbanizare etapizata. Documentatie in discutie este considerata etapa nr.1 de reglementare din cadrul zonei studiate pe intreg UTR ULiu si partial Liu si Vpr.

34

Conform PUG Cluj Napoca, zona studiata nu este grevata de servitute de utilitate publica, insa prin PUZ s-au stabilit reglementari si pentru largirea strazii Uliului, solutie care urmeaza sa fie analizata de catre comisia de urbanism.

In privinta retelelor edilitare existente mentionam faptul ca acestea apartin domeniului public – sunt retelele publice ale municipiului. Toate avizele obtinute sunt favorabile pentru realizarea obiectivului. Documentatiile tehnice de racorduri si bransamente la utilitati se vor intocmi conform prevederilor legale, la faza de autorizare de construire, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

In concluzie, consideram ca obiectiunile primite nu au legatura cu obiectul PUZ de instituire a unei subzone S_Is - institutii de interes public.

Data
24. 11. 2020

Intocmit
UNIVERSITATEA BABES BOLYAI
prin proiectant
S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.
Arh. Anca A. Selariu

Ca răspuns la sesizările d-nei. Iorga Sanda-Teodora cu domiciliul în cu nr. 568938/17.11.2019 și 569019/17.11.2019, proiectantul lucrării – S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. - arh. Anca Șelariu precizează următoarele :

Documentatia a fost intocmita in baza Certificatului de Urbanism nr. 5164 din 29.11.2018 emis in scopul de ELABORARE PUZ IN VEDEREA INSTITUIRII SUBZONEI S_Is PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITIE "DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII ACTRIS-UBB", si respecta conditiile impuse prin Avizul de Oportunitate nr. 200 din 17.07.2020 pentru elaborare PUZ de urbanizare, cu amplasament in Cluj Napoca, strada Uliului nr.124. Conform Aviz alin. (1) "*se admite reglementarea etapizata; in prima etapa teritoriul de reglementat sunt parcelele care genereaza studiul*".

In acest caz, imobilul generator de studiu este nr. cad: 274748 – proprietar UBB.

Documentatia are ca scop principal urbanizarea unui teren in vederea realizarii unui centru de cercetare pentru studierea compozitiei atmosferei și a schimbarilor climatice la nivel european si in interesul populatiei.

Solicitarea dvs. de sectionare transversala a parcelei UBB in vederea realizarii unui culoar de trecere, conduce la restrangerea capacitatii spatiale de desfasurare a activitatii de cercetare si genereaza un factor de poluare suplimentar. Cu toate acestea considerati aceasta actiune oportuna.

Universitatea Babes Bolyai, in calitate de proprietar, si-a aratat interesul pentru vecinatati, s-au purtat discutii si negocieri astfel incat sa se gaseasca o solutia favorabila pentru toate partile implicate.

35

Pe parcursul timpului au fost elaborate mai multe propuneri de reglementare, inclusiv o varianta in care s-a incercat asigurarea accesului de pe parcela UBB cu nr. cad: 274748 in favoarea vecinilor. Concluzia acestor planse a fost ca nu se justifica asigurarea unui culoar de trecere si mai ales cu o ampriza de 18 metri, deoarece:

- conform ridicarii topografice si a sectiunii longitudinale prin parcela studiata, in zona respectiva terenul are o panta cu inclinatie de peste 21%, cu alte cuvinte, realizarea lucrarilor de executare a unui drum ar genera niste costuri foarte ridicate, iar sistematizarea terenului implicit ar afecta si reliefu din vecinatate. (vezi RLU aferent PUG – UTR Uliu, Art.3 *"Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.")*
- intreaga zona studiata are accesul principal asigurat din strada Uliului situata in partea de sud si acces secundar asigurat din drumul existent in partea de nord. O legatura intermediara si paralela cu cele doua strazi, situate la aproximativ 200 metri distanta, nu este necesara si nu exista o regula a zonei in acest sens. (exemplu strada Al. Donici, si strada Ion Neculce)
- conform situatiei cadastrale si a regimului juridic, prelungirea culoarului pana la strada Al. Donici presupune si traversarea unor terenuri incadrate intr-o zona urbanizata (UTR Liu); terenuri aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice sau juridice care nu fac parte din zona studiata.

Prin urmare, acest demers de realizare a culoarului /a drumului propus este dificil, dar pana in prezent, nu s-a exprimat un refuz in acest sens. Intr-o situatie exceptionala, consideram ca acest drum se poate realiza numai in baza unui acord notarial al tuturor proprietarilor de terenuri afectate, în condițiile în care toate avizele și aprobările necesare sunt obținute exclusiv de celelalte părți interesate și cu suportarea de către acestea a cheltuielilor aferente execuției.

In concluzie, documentatia PUZ- Etapa 1 in discutie, are o contributie semnificativa la dezvoltarea urbanistica a teritoriului studiat pentru ca asigura si reglementeaza suprafata necesara de teren pentru obiectivele de interes public din cadrul zonei de locuinte. (conform RLU aferent PUG, UTR : ULiu – Conditionari primare: trama stradala str. Uliului + S_Is + S_Va, in cota de peste 10% din intreaga zona studiata).

Ca răspuns la observațiile Consiliului Județean Cluj cu sediul în Calea Dodobanților nr. 106, cu nr. 570093/18.11.2019, proiectantul lucrării – S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. - arh. Anca Șelariu precizează următoarele :

- Am luat la cunostinta.

Ca răspuns la sesizările d-lui. Raduly-Zorgo Carol cu domiciliul în cu nr. 571533/18.11.2020, proiectantul lucrării – S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. - arh. Anca Șelariu precizează următoarele :

36

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal si plansa de Reglementari Urbanistice recent modificata, constructia propusa are o retragere de minimum 15 metri

fata de aliniamentul propus si rezultat in urma asigurarii suprafetei necesare de teren pentru largirea strazii Uliului. In zona de mijloc a parcelei, panta terenului depaseste 20%, prin urmare, o retragere si mai mare fata de aliniamentul propus, nu ar mai permite asigurarea accesului auto si pietonal in conditii de siguranta, conform normativelor in vigoare.

Retragere propusa, de 15 metri fata de aliniament, reprezinta o derogare de la regulamentul actual de urbansim in care este prevazuta retragerea de 10 metri. Modificarea s-a realizat conform ultimei discutii la care ati participat in cadrul Universitatii Babes Bolyai.

Referitor la intentia dvs. de a realiza o constructie cu retragere de 25-35 de metri fata de aliniament, va recomandam sa studiati conditiile de amplasare a constructiilor, stabilite in Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca.

2. probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 566001/433/16.11.2020 şi 574635/433/19.11.2020, obiecţiunile formulate în adresele mai sus menţionate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 619157/16.12.2020 şi 619162/16.12.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecţiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 621715/433/17.12.2020, 621724/433/17.12.2020, 621742/433/17.12.2020 şi 621794/433/17.12.2020

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentaţia completă.

Precizăm că în baza raportului informării şi consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea şi completarea documentaţiei de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Şef,	**Şef Birou,**	**Responsabil cu informarea şi consultarea publicului**
Daniel Pop	Andreea Mureşan	Simona Cipcigan

37

1 ex.