

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32-36

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32-36 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 367899/1/18.06.2021, conex cu nr. 280637/1/5.05.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 367936/433/18.06.2021, conex cu nr. 280787/433/5.05.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare complex studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32-36, beneficiară: Universitatea Tehnică Cluj-Napoca;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 124 din 12.03.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 38 din 25.03.2021 și avizele organismelor teritoriale interesate;

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

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă P.U.Z. – Dezvoltare complex studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32-36, beneficiară: Universitatea Tehnică Cluj-Napoca, pe parcelele cu nr. cad. 297273, 321555, 300705, 330738, 329366, 275433, 330737, 321534, 297260, 297262, 268919.

Prin P.U.Z. se reglementează o suprafață de 3,9 ha, în vederea ameliorării funcționalității și calității complexului studențesc Observator, prin construirea unui cămin studențesc nou, amenajarea de spații pentru sport, odihnă și recreere în incinta complexului, realizarea de piste pentru alergare, locuri de staționare pentru biciclete, punct gospodăresc îngropat pe patru fracții, precum și creșterea gradului de mixaj funcțional pe culoarul de concentrare a interesului din cadrul ansamblui, prin integrarea de noi activități (instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public). Subzona instituită în cadrul complexului studențesc Observator va fi reglementată specific prin P.U.D., într-o fază ulterioară.

U.T.R. Lcs Observator - zona căminelor studențești „Observator”;

- *funcțiunea predominantă*: cămine studențești și dotări aferente acestora;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*:

- pentru căminele studențești existente se conservă, de regulă, regimul actual de înălțime. Este admisibilă supraetajarea cu un nivel, folosind structuri ușoare;

- pentru construcții noi: maxim (1-3S)+P+5E; Hmax cornișă – max. 20 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max.= 35% , C.U.T. max.= 1.44 ADC/mp (pe parelă);

- *amplasarea față de aliniament*: minim 2 m – pentru clădiri noi;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 4,5 m – pentru clădiri noi;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: minim 6 m – pentru clădiri noi;

- *circulațiile, accesele*: se mențin accesele existente în zona complexului studențesc Observator. Prin P.U.Z. se propune reamenajarea aleilor din incinta complexului, realizarea de piste pentru alergare;

- *staționarea vehiculelor*: pentru construcții noi, parcare va fi realizată la sol și/sau în spații

specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele căminelor. Locuri de parcare pentru biciclete – la sol, în interiorul complexului studentesc;

- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă.

U.T.R. S_Is_A Observator - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente;

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de cultură, alimentație publică (cantină studentescă);

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: conformarea arhitectural-volumetrică va fi stabilită prin P.U.D., în baza unui studiu de altimetrie, fără a depăși (1-3S)+P+10E, respectiv H cornișă max. 35 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. max.= 60% , C.U.T. max.= 2.2 ADC/mp (pe parcelă);

- *amplasarea față de aliniament*: minim 2 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: vor fi stabilite prin P.U.D.;

- *accesele*: vor fi conservate, de regulă, accesele actuale. Accese noi, vor fi stabilite prin P.U.D.;

- *staționarea autovehiculelor*: locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și/sau în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă.

Vor fi menținute prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Is_A. Intervențiile privind extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi vor fi realizate în baza P.U.D.

Anterior emiterii autorizației de construire pentru noul cămin studentesc, va fi retrasă cu 4 m împrejmuirea la strada Republicii, în dreptul parcerii existente, în vederea amenajării/lărgirii trotuarului, pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z., în conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației, emis pentru P.U.Z.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

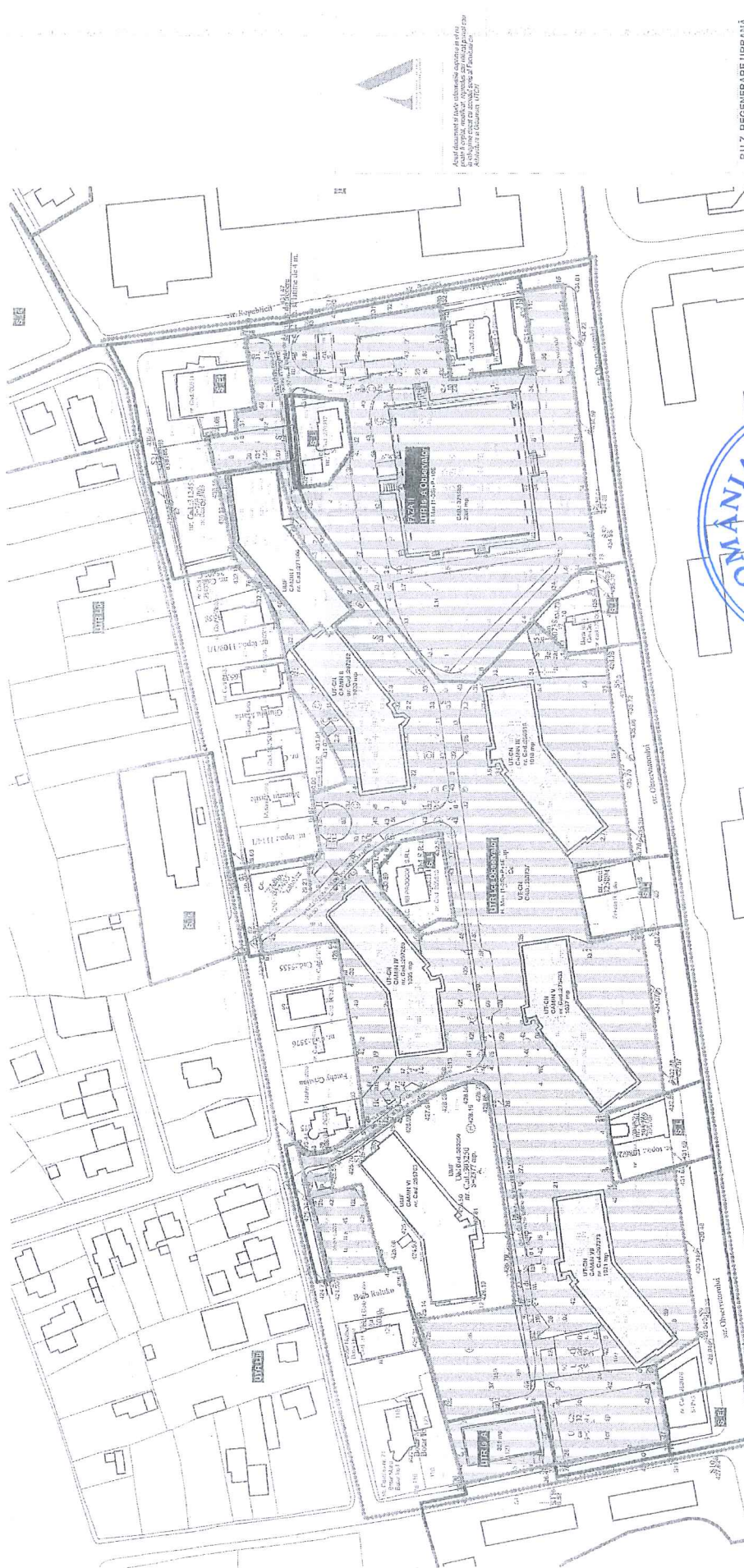
Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 La Hotkorea nr. 258/2021



Apus deosebit de mare interesul aparține și
pentru proiect, mai ales în ceea ce privește
Arhitectura Urbană UTR 1c

P.U.Z. REGENERARE URBANĂ
ZONĂ COMPLEX STUDENTEască
OBSERVATOR

Mun. Cluj Napoca, str. Observatorului
nr. 30-31, Jud. Cluj

Proiectant:
UNIVERSITATEA TEHNICĂ DIN
CLUJ NAPOCA

Proiectant:
FACULTATEA DE ARHITECTURĂ
SI URBANISM

SALA 109 - etaj 1, Clădirea UTOR si
Observatorului nr. 12/76

Sel
Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș

Proiectant:
Dr. Ark. Lucian Andruș



INDICATORI URBANISTICI PRINCIPALI

UTR Les Observator - Zona de caminurile studențesci

POT max. = 35 %

CUI max. = 1,44

UTR 1a, A Observator - Zona de locuințe și servicii publice și de interes public

POT max. = 35 %

CUI max. = 1,44

UTR 1b, A Observator - Zona de locuințe și servicii publice și de interes public

POT max. = 35 %

CUI max. = 1,44

UTR 1c, A Observator - Zona de locuințe și servicii publice și de interes public

POT max. = 35 %

CUI max. = 1,44

UTR 1d, A Observator - Zona de locuințe și servicii publice și de interes public

POT max. = 35 %

CUI max. = 1,44

UTR 1e, A Observator - Zona de locuințe și servicii publice și de interes public

POT max. = 35 %

CUI max. = 1,44

UTR 1f, A Observator - Zona de locuințe și servicii publice și de interes public

POT max. = 35 %

CUI max. = 1,44

Proiectant: **ARHITECT**
Nume: **Lucian Andruș**
Data: **2021**
Semnatura: **[Signature]**

Proiectant: **ARHITECT**
Nume: **Lucian Andruș**
Data: **2021**
Semnatura: **[Signature]**

Arhitect șef **Daniel Pop**
3

Proiect nr. 8
Faza: P.U.Z.
Scara: 1:1000
Reglementări
urbane
Planșă nr. U02
Încadrare în nr. 1

UTR 1a, A Observator
Zona studențescă
Lățime UTR
2,390 mp
11,796 mp
30,186 mp
TOTAL

UTR 1a, A Observator
Zona studențescă
Lățime UTR
2,390 mp
11,796 mp
30,186 mp
TOTAL

UTR 1a, A Observator
Zona studențescă
Lățime UTR
2,390 mp
11,796 mp
30,186 mp
TOTAL

UTR 1a, A Observator
Zona studențescă
Lățime UTR
2,390 mp
11,796 mp
30,186 mp
TOTAL

UTR 1a, A Observator
Zona studențescă
Lățime UTR
2,390 mp
11,796 mp
30,186 mp
TOTAL

UTR 1a, A Observator
Zona studențescă
Lățime UTR
2,390 mp
11,796 mp
30,186 mp
TOTAL

Regulament Local de Urbanism

UTR Lcs Observator

UTR Is_A Observator

Strada Observatorului, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însușește explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„Elaborare P.U.Z. conform legii 350/2001 modificată și actualizată”**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

Arhitect șef Daniel Pop 5

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

2.1. UTR Lcs - Observator

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a căminelor studențești ale universităților, organizate în ansambluri unitare (Observator) realizate în perioada postbelică.

Subzone:

Is_A Observator – SUBZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE – a se vedea Regulamentul aferent

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire – datorită relației de stânjenire reciprocă / incompatibilitate cu cadrul urban existent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:

- (a) reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
- (b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- (c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;
- (d) reabilitarea infrastructurii;
- (e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități;
- (f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale.

Se admite realizarea etapizată a investițiilor, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea P.U.Z. de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată. Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent și pentru clădiri noi, se poate elabora în plus, pentru fiecare caz în parte, un P.U.D.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVICIUL PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice – trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc – va fi complet reglementat prin P.U.Z. de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza spații pentru sport și odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

Pentru:

Is_A Observator – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public – a se vedea RLU aferent

1. UTILIZĂRI ADMISE

Cămine studentești și dotări aferente acestora.

S_L – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire. Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile / construcțiile existente. Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor, modificări interioare și exterioare, reparații, fără amplificarea volumelor existente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – conform Anexei 1 la prezentul Regulament – în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent rezidenților.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

S_L – Subzona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire. Sunt interzise extinderea, etajarea, mansardarea cu schimbarea geometriei acoperișului, reconstruirea sau înlocuirea clădirilor existente cu păstrarea funcțiunii rezidențiale.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se pastrează parcelarul existent.

Se admit comasări de parcele

Arhitect Șef David Pop

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru clădiri noi – min. 2 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru clădiri noi – min. 4,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru clădiri noi – min. 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru clădiri noi – accesele noi de vor integra în trama de alei și platforme existente.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza:

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol;
- (b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcarea la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele căminelor.

Necesarul de parcaje:

Spații de cazare – se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace având în vedere politica de încurajare a transportului alternativ, încurajarea folosirii bicicletei și a transportului în comun.

Alte activități: – conform Anexei 2

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru căminele studențești se conservă regimul de înălțime actual. În plus, este acceptabilă supraetajarea imobilelor cu un nivel, folosind structuri ușoare.

Pentru clădirile noi înălțimea acestora nu va depăși $(1-3S)+P+5E$.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Intervenții asupra clădirilor existente.

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza /reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului campusului căminelor, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

În interiorul cvartalelor / între cămine, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. maxim – Is_A Observator – a se vedea RLU aferent.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,44

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul ansamblu / pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

P.O.T. maxim – Is_A Observator – a se vedea RLU aferent.

9

[Signature]
Arhitect Șef Daniel Pop

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter educațional, social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Nu e cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Arhitect Șef David
10

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament: minimum 2 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 35 m și respectiv $(1-3S)+P+10$.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

Arhitect șef
David Pop

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

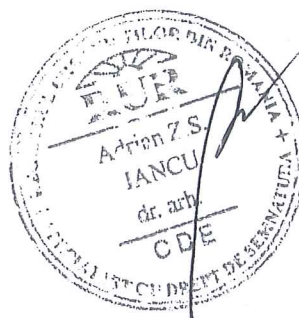
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Anhitekt Șef Daniel Pop 13

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2.2

Această reglementare se va aplica și 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 înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).



Arhitect șef Daniel Pop 14



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

ARHITECT – ȘEF

Primar,
EMIL BOC

E.L.

Ca urmare a cererii adresate de Universitatea Tehnică cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Memorandumului nr. 28, înregistrată sub nr. 578889/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... *33* din *25.03.2021*

pentru P.U.Z – Dezvoltare complex studențesc „Observator”, str. Observatorului nr. 32- 36 generat de imobilele cu nr. cad. 297273, 321555, 300705, 330738, 329366, 275433, 330737, 321534, 297260, 297262, 268919.

Inițiator: Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca

Proiectant: Facultatea de Arhitectură și Urbanism

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Z. S. Iancu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat este complexul studențesc “Observator” în suprafață de ~ 3,9 ha, delimitat de str. Observatorului în partea de sud, str. Rene Descartes în partea de nord, str. Ceahlău în partea de vest și str. Republicii în partea de est. Căminele aparținând Universității de Medicină și Farmacie (căminul I și VI), cu parcelele aferente acestora nu fac obiectul reglementării PUZ.

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

Conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în U.T.R. Lcs - Zona căminelor studențești și parțial în UTR Is_A – Zona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente.

U.T.R. Lcs – zona căminelor studențești;

-*funcțiune predominantă* : Zonă a căminelor studențești ale universităților, organizate în ansambluri unitare (Hașdeu, Observator) sau dispersate în teritoriul urban, realizate în general în perioada postbelică.

-*regim de construire*:izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: Pentru căminele studențești se conservă regimul de înălțime actual. În plus, este acceptabilă supraetajarea imobilelor cu un nivel, folosind structuri ușoare. Pentru clădirile noi cu alte destinații decât cazarea înălțimea acestora se va stabili prin P.U.Z. de regenerare urbană. De regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supaterane (P, P+1) și respectiv 8 m.

-*indici urbanistici* : P.O.T. Maxim = 20% , C.U.T maxim = 1,2; Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul ansamblu / pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

-*retragere față de aliniament* :Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

-*retragere față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare* :Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

UTR Is_A- Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

- *funcțiune predominantă*: Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

-*regim de construire*: izolat;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 60%, C.U.T. Maxim = 2.2, pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%. C.U.T. maxim = 2,8.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *retragere față de aliniament*: Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.
- *retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară*: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

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

Prin P.U.Z se reglementează o suprafață de 3,9ha în vederea ameliorării funcționalității și calității complexului studentesc Observator, prin construirea unui cămin studentesc nou, amenajarea de spații pentru sport, odihnă și recreere în incinta complexului, realizarea de piste pentru alergare, locuri de staționare pentru biciclete, punct gospodăresc îngropat pe patru fracții, precum și creșterea gradului de mixaj funcțional pe culoarul de concentrare a interesului din cadrul ansamblui prin integrarea de noi activități (instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public). Subzona instituită în cadrul complexului studentesc Observator va fi reglementată specific prin P.U.D, într-o fază ulterioară.

U.T.R Lcs - Observator - zona căminelor studentești „Observator”

- *funcțiune predominantă*: cămine studentești și dotări aferente acestora;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*:
 - pentru căminele studentești existente se conservă de regulă regimul actual de înălțime. Este admisibilă supraetajarea cu un nivel, folosind structuri usoare;
 - pentru construcții noi : maxim (1-3S)+P+5E; Hmax cornișă – max. 20m
- *indici urbanistici*: P.O.T max = 35% , C.U.T max= 1.44 ADC/mp;
- *amplasarea față de aliniament*: minim 2m – pentru clădiri noi;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 4,5m – pentru clădiri noi;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: minim 6m – pentru clădiri noi;
- *circulații, accese*: se mențin accesele existente în zona complexului studentesc Observator; Prin P.U.Z se propune reamenajarea aleilor din incinta complexului, realizarea de piste pentru alergare;
- *staționarea vehiculelor*: Pentru construcții noi, parcare se va realiza la sol și/sau în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor; Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în spatele căminelor. Locuri de parcare pentru biciclete – la sol, în interiorul complexului studentesc;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă în zonă;

-UTR S Is A Observator - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente:

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de cultură, alimentație publică (cantină studentească);
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: Conformarea arhitectural-volumetrică se va stabili prin PUD, în baza unui studiu de altimetrie, fără a depăși (1-3S)+P+10E, respectiv Hcornișă max. 35m;
- *indici urbanistici*: P.O.T max = 60% , C.U.T max= 2.2 ADC/mp;
- *amplasarea față de aliniament* : se va stabili prin PUD, însă nu mai puțin de 2m;
- *retragerile față de limitele laterale și posterioară*: se vor stabili prin PUD;
- *accese*: Se vor conserva, de regulă, accesele actuale. Accese noi se vor stabili prin PUD;



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

-staționarea autovehiculelor: locuri de parcare auto și velo amenajate la sol și/sau în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
-echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

Se mențin prevederile PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Is_A. Intervențiile privind extinderea și/sau supraetajarea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi se vor realiza în baza PUD.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.12.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Anterior emiterii autorizației de construire pentru noul cămin studentesc, se va retrage cu 4m împrejmuirea la strada Republicii, în dreptul parcării existente, în vederea amenajării/lărgirii trotuarului, pe cheltuiala inițiatorului PUZ, în conformitate cu prevederile Avizului Siguranța Circulației emis pentru PUZ.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii 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.

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.

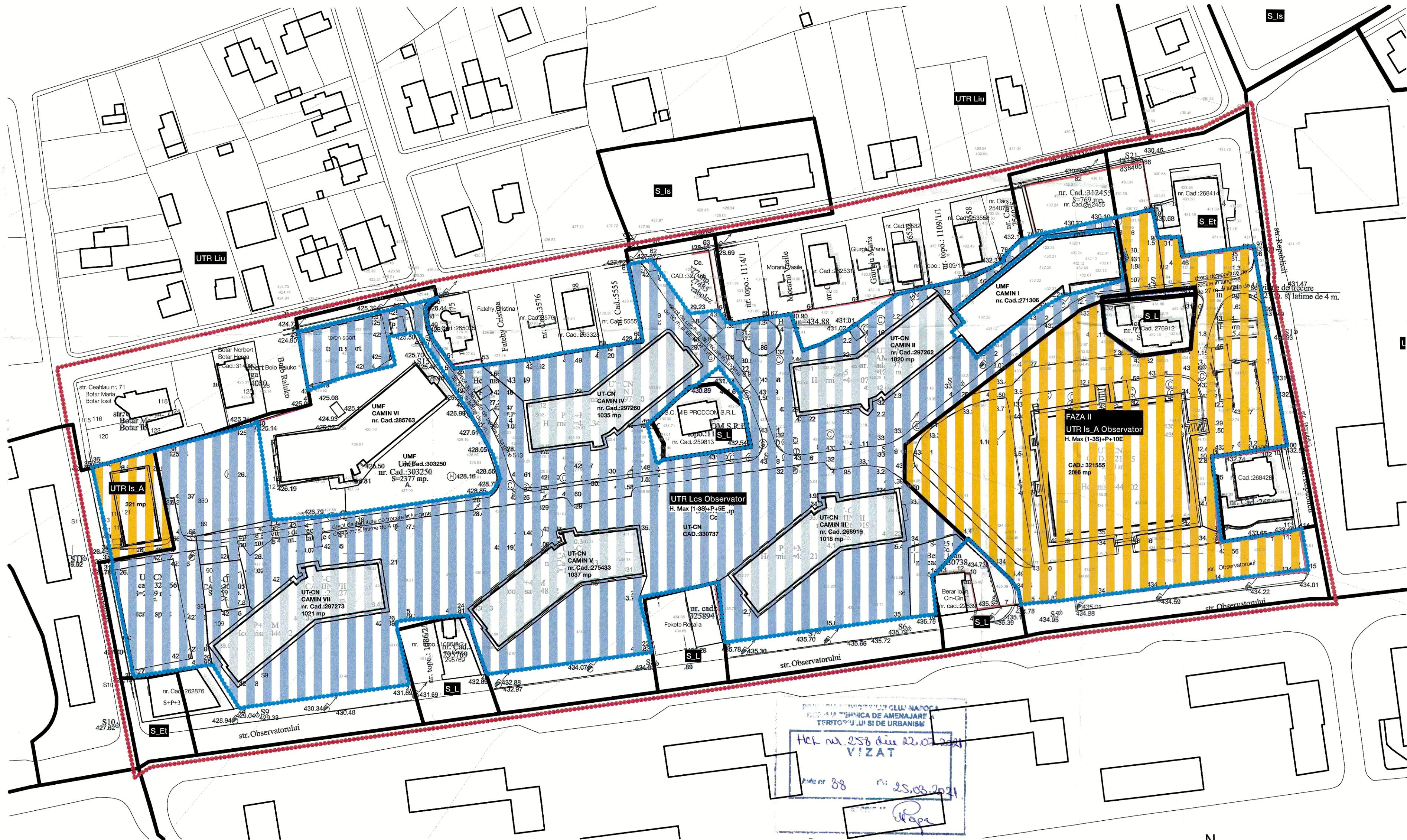
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4950 din 22.11.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. arh. Anamaria Popa

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



Acest document si toate informatiile cuprinse in el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat partial sau in intregime decat cu acordul scris al Facultatii de Arhitectura si Urbanism, UTCN

**P.U.Z. REGENERARE URBANĂ
ZONA COMPLEX STUDENȚESC
OBSERVATOR**

Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului
nr. 30-34, Jud. Cluj

Inițiator:
**UNIVERSITATEA TEHNICĂ DIN
CLUJ NAPOCA**

Proiectant:
**FACULTATEA DE ARHITECTURĂ
ȘI URBANISM**

SALA 109 - etaj 1, Clădirea UTCN str.
Observatorului nr. 72-76

Sef proiect:	Dr.arh. Iancu Adrian
Proiectat:	Dr.arh. Iancu Adrian Dr.Arh.Mihai Racu
Desenat:	Dr.Arh.Mihai Racu
Proiect nr:	8 2017
Faza:	P.U.Z.
Scara:	1:1000

**Reglementări
urbanistice**

Planșa nr:
U02

Înlocuiește pl. nr :

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
UTR Lcs Observator - Zona de căminelor studentesti	
POT max. = 35 %	
CUT max. = 1,44	
UTR Is A Observator - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public	
POT max. = 60 %	
CUT max. = 2,2	
REGLEMENTĂRI	
UTR Lcs Observator - Zona de căminelor studentesti	
Retrageri față de aliniament: min 2 m	
Retrageri față de limitele laterale: min 4,5 m	
Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5E (S – subsol, P – parter, E – etaj)	
Înălțime maximă admisă la cornișă: 20 m	
UTR Is A Observator - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public	
Retrageri față de aliniament: min 2 m	
Retrageri față de limitele laterale: min 4,5 m	
Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+10E (S – subsol, P – parter, E – etaj)	
Înălțime maximă admisă la cornișă 35 m	

LEGENDĂ	
	UTR Lcs
	UTR Is A Observator
	Zonă studiată
	Zonă reglementată
	Limită UTR

BILANȚ UTR (zona reglementată)	
UTR Lcs Observator	27.390 mp
UTR Is A Observator	11.796 mp
TOTAL	39.186 mp

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE REFERINȚĂ MARE NEAGRA 1975



Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Nr. de înregistrare: 1803 data: 02.01.2019
Recepționat
Mihai Konradi
Consilier Cadastru
(prenumele și numele consilierului / inspectorului)

Prezenta document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 390 / data: 30.01.2019

P.U.Z. - Dezvoltare Complex Studentesc „Observator” – str. Observatorului nr. 32-36
Nr. 181346/16.03.2021, 219311/31.03.2021
(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 Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- Inițiator : UNIVERSITATEA TEHNICĂ DIN CLUJ-NAPOCA
- Proiectant : FACULTATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 578889/23.11.2020

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. - Dezvoltare Complex Studentesc „Observator” – str. Observatorului nr. 32-36

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

- Certificat de urbanism nr. 4950/22.11.2018
- Aviz de oportunitate nr. 124/12.03.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 38/25.03.2021

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. 578889/23.11.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 11.02.2019

În datele de 13.07.2020 și 14.12.2020 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. de regenerare urbană-complex studentesc Observator, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

24

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 24.07.2020 și 14.12.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 18.01.2021

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 24.07.2020 - ora 10 și 14.12.2020 - ora 11

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 24.07.2020 - ora 10 și 14.12.2020 - ora 11

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. au avut loc în datele de : 24.07.2020 - ora 10 și 14.12.2020 - ora 11

La dezbaterile din 24.07.2020 și 14.12.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-au prezentat : arh. Adrian Iancu și arh. Mihai Racu. Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 637840/31.12.2020, dl. Virgil-Mihai Hangiu, comunică următoarele observații :

1. Documentele menționează retragerea gardului pe latura de pe str. Republicii în apropiere de intersecția cu str. Observatorului. Aș propune eliminarea completă a gardului în această zonă și pe latura cu str. Observatorului și reducerea numărului de locuri de parcare (rândul dinspre str. Observatorului). Prin acest lucru s-ar putea reamenaja zona stației de bus prin crearea unei alveole și a unor spații pietonale extinse. În acest moment lățimea trotuarului în zona stației de bus din dreptul parării este redusă, sunt amplasate și chioșcuri, circulația pietonală în zonă fiind dificilă. De asemenea sunt capete de linii de autobuz care staționează pe banda 1 din cauza lipsei unei alveole făcând și circulația auto dificilă în anumite momente.

2. Luând în considerare punctul 1 și faptul că stația de bus de peste drum este în curs de reamenajare aș propune spre analiză extinderea PUZ și construirea unui pasaj subteran pietonal cu acces de pe zona parării eliminate din curtea căminului și cu acces din zona clădirilor care trebuie reamenajate din stația de vizavi. Este cunoscut faptul că în zonă studenții traversează strada din curte spre stația de bus prin loc nepermis, și cu noroc nu au fost evenimente neplăcute. De asemenea, trecerea de pietoni semaforizată aflată chiar pe colțul intersecției cu str. Republicii face dificil virajul dreapta de pe str. Republicii pe str. Observatorului. Poziționarea trecerii creează de multe ori în zonă și ambuteiaje. Prin crearea unui pasaj subteran, trecerea de pietoni ar putea fi

25

mutată mai departe de colțul intersecției și timpii de așteptare pentru pietoni ar putea fi măriți astfel încât fluxul auto să fie îmbunătățit.

3. Luând în considerare punctul 1 care ar elimina un număr de aproximativ 20 parcări aş propune spre analizare implementarea unui parteneriat Primărie - UTCN asemănător cu cel din Haşdeu cu UBB şi amenajarea unui parking în curtea clădirii laboratoarelor UTCN de pe str. Observatorului (acolo unde UTCN a desfiinţat parcare improvizată şi a extins gardul). Terenul pe care în acest moment este amenajată o parcare la sol ar putea permite realizarea unui parking încăpător pentru studenţi, personal UTCN şi poate chiar un număr de locuri de parcare publice. Zona duce lipsă de locuri de parcare, zona trotuarelor de pe str. Observatorului şi Calea Turzii fiind mereu plină de maşini staţionate. Crearea unui parking ar putea rezolva lipsa de parcări din zonă.

4. Referitor la punctul 3. În zonă este şi parcare Sigma amenajată la sol şi parcare privată de pe str. Şoimului. Dacă este voinţă şi cadru juridic aş propune studierea unui PUZ care să permită implementarea unui parking în parteneriat public-privat cu acces din str. Şoimului, str. Republicii şi str. Observatorului care ar putea să deservească atât studenţii, personalul UTCN, clienţii SIGMA, Cimitirul Central, pacienţii clinicilor din zonă (Regina Maria, Hiperdia, Novogyn), etc

Vă mulţumesc,
Virgil-Mihail HANGIU

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

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările d-lui. Virgil-Mihail Hangiu cu nr. 637840/31.12.2020, arh. Mihai Racu precizează următoarele :

Obiectul Planului Urbanistic Zonal este reglementarea în vederea construirii unui cămin nou pe o platformă betonată (în vederea reducerii numărului de studenţi cazaţi într-o cameră) şi amenajarea spaţiilor aferente UTR Lcs Observator prin dotarea cu echipamente sportive, pista de alergare, rasteluri de biciclete, teren de sport etc.

Zona cantinei, încadrată în UTR IsA Observator, va face obiectul unui Plan Urbanistic de Detaliu, elaborat într-o fază ulterioară, care va trata o parte din aspectele menţionate în adresă.

Alte suprafeţe de teren care nu se află în proprietatea Universităţii Tehnice din Cluj-Napoca sau sunt situate în alte zone nu fac obiectul prezentei documentaţii.

Vă asigurăm de deschiderea instituţiei noastre pentru colaborare cu autorităţile locale în vederea dezvoltării corespunzătoare a Municipiului Cluj-Napoca.

Cu stima,
Dr. Arh. Mihai RACU

28

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 30361/433/14.01.2021, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 84358/08.02.2021 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis d-lui. Virgil-Mihai Hangiu prin e-mail în data de 15.02.2021

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 documentația completă.

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

29