

# MEMORIU DE PREZENTARE

## I. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE SEDIU CONSILIU JUDEȚEAN CLUJ
Amplasament :	Str. Calea Dorobanților, nr.106, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	CONSILIUL JUDETEAN CLUJ Str.Calea Dorobanților nr.106, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	SC STARH ARHITECTURA, C0NSTRUCTII, DESIGN SRL București, sector 6, str. Obcina Mare, nr. 4
Proiectant specialitate:	SC MORARESCU DESIGN STUDIO SRL Bistrita-Nasaud, Nasaud, Str Podirei nr 4
Data elaborării:	martie 2020

### 1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor CONSILIUL JUDETEAN CLUJ cu sediul in Str.Calea Dorobanților nr.106, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj, pentru lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE SEDIU CONSILIU JUDEȚEAN CLUJ, Str. Calea Dorobanților, nr.106, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Terenurile se află într-un cartier de blocuri urbanizat și construit în perioada de dinainte de 1989.

Conform prevederilor din PUG municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, si actualizat prin HCL nr 579 din 06.07.2018, terenul se încadrează în zonă instituții și servicii publice (Is-A și S-Is) însă se dorește reglementarea urbanistica a zonei studiate prin schimbarea regimului de înălțime aferent UTR-ului de la S+P+4+M la S+P+7, respectiv a înălțimii maxime permise de la 18m la 31.00m si abateri permise de 2m pentru spații tehnice.

Se va studia și parcela cu nr. CF 290366 care se afla în partea sudică a zonei studiate strict pentru amenajarea peisageră a taluzului și a accesului pietonal aferent acelei zone. Nu se va interveni pe amenajările deja făcute pe acea parcelă.

Se propune realizarea lucrării “EXTINDERE, SUPRAETAJARE, MODERNIZARE, REAMENAJARE, AMENAJARI EXTERIOARE PENTRU CLĂDIRA SEDIULUI CONSILIULUI JUDEȚEAN CLUJ”, pe zona studiată în concurs (conform planșelor anexate) cu un regim de înălțime S+P+6E, h max 31 m și amenajări exterioare aferente acestei lucrări. Prezența viitorului sediu al Consiliului Județean în forma propusă prin proiect este una pronunțat urbană și publică și dorește să modereze traficul intens din intersecție față de țesuturile urbane diferite. Această propunere dorește să creeze o coagulare de interes urban prin obiectul de arhitectură nou creat dar și prin funcțiunile de factură publică, recreaționale, amplasate la nivelul parterului care au menirea să atragă public.

Regimul de înălțime propus pentru această zonă aferentă Bibliotecii Județene “Octavian Goga” va fi cel existent de S+P+7E, nefăcându-se nici o altă intervenție pe acest imobil la ora actuală.

### **1.3 Surse de documentare**

Ridicare topografică

Extrase C.F.

PUG al Municipiului Cluj-Napoca

Harta orașului de pe siteul Primăriei Cluj-Napoca

Google Maps

Avize rețele

Aviz de Oportunitate nr.113 din 06.05.2020

Soluția câștigătoare a concursului de soluții “Noul Consiliu Județean Cluj” organizat între 21 martie și 13 mai 2019 organizat de Consiliul Județean Cluj în asociere cu Ordinul Arhitecților din România

Studii fundamentare întocmite concomitent cu PUZ :

Studiu Geotehnic – anexat prezentei documentații

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Prezentare**

Amplasamentul unde se intenționează realizarea investiției este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dorobanților (Conform Nr. C.F. 277398 în suprafața de 2.300 mp), nr. 106, Jud. Cluj și se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca întabulat cu drept de Concesiune beneficiarului `Consiliul Județean CLUJ`.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Amplasamentul unde se intenționează realizarea investiției este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Dorobanților (Conform Nr. C.F. 277398 în suprafața de 2.300 mp), nr. 106, Jud. Cluj și se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca întabulat cu drept de Concesiune beneficiarului `Consiliul Județean CLUJ`.

Se vor lua în studiu și parcelele:

Nr. C.F. 331698 în suprafața de 3.021 mp, aflat în proprietatea Beneficiarului `Consiliului Județean CLUJ`.

Nr. C.F. 323167 în suprafață de 2.000 mp, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca întabulată cu drept de Concesiune `Bibliotecii Județene Octavian Goga`, Instituție aflată în subordinea `Consiliului Județean Cluj`.

Nr. C.F. 290366 în suprafață de 2783 mp, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Toate parcelele sunt situate în afara perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural urbanistice , însă se afla într-o zona arheologica, având următoarele vecinătăți directe:

Nord: Calea Dorobanților

Sud: proprietate particulara

Est: proprietatea Municipiului Cluj-Napoca

Vest: proprietatea Municipiului Cluj-Napoca

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul este situat în Cluj-Napoca cu deschiderea majoră către Calea Dorobanților, o axă importantă a orașului desfășurată pe axa est-vest a orașului și care unește în succesiune piețe și locuri importante ale orașului, piața Lucian Blaga, piața Unirii și Avram Iancu, piața Mărăști cu aleea Bibliotecii până la Biblioteca Județeană, lângă care se află amplasamentul Consiliului Județean, apoi intersecția cu str. Teodor Mihali, Expo Transilvania și Aeroportul Internațional „Avram Iancu”.

La sud, terenul urcă în rambleu, terasa superioară a Someșului, unde se regăsesc locuințe individuale aflate pe parcelar de tip riveran, pe muchia versantului se află acum Creșa „Vrăjitorul din Oz” plus loc de joacă pentru copii, facultatea de Teologie ortodoxă. În fața amplasamentului nostru, peste Calea Dorobanți este un supermarket cu parcare și benzinărie. Piața Mărăști este una puternic circulată auto.

Amplasamentul este încadrat în PUG în UTR S\_Is , „Subzona de instituții și servicii publice și interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale”.

Adâncimea de îngheț în perimetrul localității este cca. 1,10 – 1,20 m de la nivelul terenului. Pe amplasamentul studiat nu se prezintă riscuri naturale sau eroziuni ale cadrului natural. Terenul studiat are relieful în pantă de aproximativ 100% ce permite evacuarea apelor pluviale. Vegetația este caracteristică depresiunii Transilvaniei.

### Seismicitatea

Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100-1/2206 și SR EN 1998-5:2004 Eurocode 8 – Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur. Partea 5 : Fundații, lucrări de susținere și aspecte geotehnice, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, zona studiată are valoarea  $a_g=0,08 g$ .

## 2.4 Circulația

Terenul studiat este legat de trama stradală a municipiului Cluj-Napoca prin strada Calea Dorobanților. Îmbrăcămintea acestora este de asfalt.

Traficul din zonă este ridicat.

## **2.5 Ocuparea terenului**

Terenurile studiate prin prezentul PUZ sunt:

Nr. C.F. 277398 în suprafața de 2.300 mp, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca întabulat cu drept de Concesiune beneficiarului `Consiliul Județean CLUJ`

Nr. C.F. 331698 în suprafață de 3.021 mp, aflat în prorietaea Beneficiarului `Consiliului Județean CLUJ`.

Nr. C.F. 323167 în suprafață de 2.000 mp, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca întabulată cu drept de Concesiune `Bibliotecii Județene Octavian Goga`, Instituție aflată în subordinea `Consiliului Județean Cluj`.

Nr. C.F. 290366 în suprafață de 2783 mp, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

## **2.6 Echipare edilitară**

Terenul studiat este echipat edilitar.

## **2.7 Probleme de mediu**

În prezent suprafața terenului prezintă denivelări și zone cu rupere de pantă în partea de sud a zonei studiate.

Pentru scurgerea apelor pluviometeorice este necesară o sistematizare a suprafeței terenului pentru scurgerea acestora gravitațional către Calea Dorobanților.

Pentru asigurarea stabilității terenului, se va propune un taluz în partea de sud a parcelei, de asemenea se vor planta arbori, ce vor urma straturile și vor echilibra nivelul apei din teren prin extracție, îmbunătățind astfel parametrii geotehnici ai solului.

Nu există riscuri naturale și antropice în ceea ce privește terenul studiat.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

# **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru prezenta documentație au fost obținute anterior următoarele și documente:

CU 1003 / 06.03.2020

Aviz de Oportunitate nr.113 din 06.05.2020

### **3.2 Prevederi ale PUG**

Caracterul funcțional propus respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise.

Conform prevederilor din PUG municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/2014, și actualizat prin HCL nr 579 din 06.07.2018, terenul se încadrează în zonă instituții și servicii publice (Is-A și S-Is) „Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente”.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Pe ansamblul parcelei studiate, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje 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 împiedică realizarea construcțiilor

### **3.4 Modernizarea circulației**

Accesul pe amplasament, atât cel pietonal cât și cel auto va rămâne pe aceleași laturi, realizându-se din Calea Dorobanților, de pe partea nordică a parcelei, iar pe laturile est și sud există accese pietonale.

Accesul auto din partea estică a Bibliotecii se va anula, atât cel pe parcelă, cât și cel înspre subsol. Accesul auto în subsolul se va putea face, mult mai facil, prin noua extindere a subsolului propus pentru Sediul Consiliului Județean.

### **3.5 Zonificare funcțională**

Nu este cazul.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Terenul studiat este echipat edilitar integral.

#### **3.6.1 Alimentarea cu apă**

În prezent terenul studiat dispune de echipare edilitară, alimentare cu apă.

#### **3.6.2 Canalizare**

În prezent terenul studiat dispune de echipare edilitară, canalizare.

#### **3.6.3 Alimentare cu energie electrică**

În prezent terenul studiat dispune de echipare edilitară, energie electrică.

#### 3.6.4 Telecomunicații

În prezent terenul studiat dispune de echipare edilitară, telecomunicații.

#### 3.6.5 Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

#### 3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

În prezent terenul studiat dispune de echipare edilitară, gaze naturale.

#### 3.6.7. Gospodărie comunală

Nu este cazul.

### **3.7 Protecția mediului**

#### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

- Identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție

#### Pentru protecția așezărilor umane se vor respecta:

Identificarea unei suprafețe de teren în incinta amplasamentului sau în imediata apropiere pentru amplasarea organizării de șantier.

În timpul execuției, constructorul va respecta curățenia și normele privind protecția și igiena muncii în construcții astfel încât să nu aducă prejudicii zonei limitrofe, cadrului natural, mediului și ecosistemelor

Perturbări ale traficului local datorat traficului vehiculelor din șantier.

#### Măsuri generale de protecție:

Se vor realiza lucrările eșalonat, pe baza graficului de lucrări, astfel încât să fie scurtată perioada de execuție, pentru a diminua durata de manifestare a efectelor negative

Se va asigura funcționarea la parametri optimi proiectați a utilajelor tehnologice și mijloacelor de transport pentru reducerea noxelor și zgomotului care ar putea afecta factorul uman;

Pentru protecția antizgomot, amplasarea unor construcții ale șantierului se va realiza în așa fel încât să constituie ecrane între șantier și zonele populate;

Vor fi utilizate echipamente moderne care să genereze un nivel de zgomot și vibrații cât mai mic;

Șantierul va fi semnalizat cu panouri de avertizare și va fi împrejmuit pentru a limita emisiile de poluanți atmosferici și de zgomot;

Drumurile de acces vor fi permanent menținute curate și se va asigura accesul echipelor de intervenție;

Utilajele vor fi verificate și reparate periodic, pentru a limita emisiile de noxe și de zgomot;

Se va respecta condiția privind optimizarea traseelor utilajelor de construcție și mijloacelor de transport, astfel încât să se evite blocajele și accidente de circulație.

## Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/ în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Conform H.G. nr. 856/2002 pentru „Evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase” se stabilește obligativitatea pentru agenții economici și pentru orice alți generatori de deșeuri, persoane fizice sau juridice de a ține evidența gestiunii deșeurilor.

În scopul realizării unui bun management al deșeurilor și respectării prevederilor legale în vigoare, atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și în perioada de exploatare a instituției se va nominaliza persoana responsabilă cu protecția mediului și gestionarea deșeurilor.

Eliminarea deșeurilor constituie o activitate ce trebuie cuprinsă în Planul de management de mediu, elaborat de către constructor la începerea lucrărilor.

Obiectivele care trebuie să stea la baza sistemului de gestionare a deșeurilor sunt :

- minimizarea generării deșeurilor ;
- reutilizarea și reciclarea deșeurilor rezultate ;
- tratarea deșeurilor cât mai aproape de sursă;
- minimizarea nocivității deșeurilor

Măsuri ce se vor implementa în perioada de execuție a lucrărilor:

Deșeurile produse se vor colecta separat, pe categorii astfel încât să poată fi preluate și transportate în vederea depozitării în depozitele care le accepta la depozitare conform criteriilor prevăzute în ordinul mmga nr. 95/2005, sau în vederea unei eventuale valorificări. În acest sens, în incinta organizării de șantier va fi amenajat corespunzător un spațiu unde se vor depozita pe categorii deșeurile generate în perioada derulării lucrărilor de construcții evitându-se posibilitatea producerii poluării solului, subsolului și amestecarea diferitelor categorii de deșeuri între ele

Este interzisă cu desăvârșire arderea deșeurilor pe amplasament pentru transportul deșeurilor din zona de generare către locațiile de valorificare sau eliminare se vor alege traseele optime, cele mai scurte dar care în același timp să evite tranzitarea localităților

Spațiul va fi dotat și cu containere inscripționate corespunzător, pentru colectarea selectivă a deșeurilor transportul tuturor deșeurilor se va face cu mijloace de transport corespunzătoare, etanșe și acoperite astfel încât să se evite scurgerea sau împrăștierea acestor deșeuri pe drumurile publice

Se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României, pentru a avea siguranța că numai deșeurile provenite din activitatea analizată ajung la depozitul de deșeuri și pentru a evita un refuz la depozitare pe motiv că transportul conține și alte deșeuri în afara celor acceptate în depozitul respectiv

Se interzice abandonarea deșeurilor pe traseu și/sau depozitarea în locuri neautorizate toate autovehiculele ce transportă materiale potențial pulverulente vor fi acoperite și vor avea ușile securizate astfel încât să se evite spulberarea și/sau împrăștierea materialelor transportate în timpul deplasării

Se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora

Materialele inerte, precum resturile de materiale de construcții, vor fi folosite ca materiale de umplutură în locuri indicate de primăria locală sau vor fi transportate la un depozit de deșeuri inerte

În perioada de operare a proiectului vor fi generate:

Atât în etapa de execuție a proiectului cât și în etapa de operare, se vor încheia contracte cu societăți autorizate ce vor asigura eliminarea / valorificarea tuturor tipurilor de deșeuri generate

## Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse

În timpul execuției lucrărilor, vor fi utilizate unele substanțe toxice și periculoase, în special produse petroliere și diluanți al căror regim de depozitare, manipulare și utilizare va trebui să se conformeze prevederilor reglementărilor în vigoare.

Substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate:

- gaz, combustibil folosit pentru utilaje și vehicule de transport;
- benzină;
- lubrifianți (uleiuri);
- vopsele, diluant – folosite pentru marcaje și eventuale operații de protecție.

Pentru a asigura utilizarea acestor produse în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană vor fi respectate toate normele și reglementările specifice ale lucrărilor.

## Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect

### Impactul asupra populației și sănătății umane:

Prin respectarea măsurilor de sănătate și securitate în muncă de către personalul care execută lucrările, se va reduce la minim posibilitatea apariției unor accidente tehnice sau umane.

Impactul potențial asupra populației și sănătății umane poate fi generat de următorii factori:

- Posibila deteriorare a drumurilor locale ca urmare a traficului asociat șantierului (impact direct, pe termen scurt, temporar, negativ);
- Zgomot și vibrații generate de traficul asociat șantierului (impact direct, pe termen scurt, temporar, negativ);
- Utilizarea forței de muncă locală (impact direct, pe perioada lucrărilor de construcție, temporar, pozitiv)

### Impactul asupra faunei și florei:

Impactul potențial asupra faunei este generat de prezența utilajelor și a personalului executant în zona de lucru precum și de lucrările de construcții și montaj.

S-a identificat ca factor ce pot produce un impact potențial asupra faunei - poluarea fonică în zona de lucru (impact direct, pe termen scurt, temporar, negativ).

### Impactul asupra solului și folosinței terenului:

Impactul potențial asupra solului poate fi generat de următorii factori:

- Poluarea solului ca urmare a gestionării neadecvate a deșeurilor, existența unor scurgeri de combustibili și lubrifianți la funcționarea și întreținerea utilajelor (impact direct, pe termen scurt, temporar, negativ).



Lucrările se vor realiza cu respectarea etapelor de execuție a proiectului, a respectării disciplinei tehnologice în timpul operațiilor de construcții - montaj, a depozitării și gestionării corespunzătoare a deșeurilor și a lucrărilor de redare a terenului la starea inițială.

Impactul asupra bunurilor materiale:

Realizarea proiectului nu va avea impact asupra bunurilor materiale.

Impactul asupra calității și regimului cantitativ al apei:

Nu este cazul.

Impactul asupra calității aerului și climei:

În timpul lucrărilor de implementare a proiectului, sursele de poluare ale aerului sunt reprezentate de motoarele autovehiculelor și utilajelor de execuție precum și de lucrările de execuție propriu-zisă.

În aceste condiții impactul potențial asupra aerului și climei este generat de următorii factori:

- Poluanți produși de emisii de ardere (gaze de eșapament) provenite de la motoarele utilajelor (impact direct, pe termen scurt, temporar, negativ);
- Pulberi în suspensie și sedimentabile provenite de la operațiile de demolare, curatare, manipulare, montare – demontare de componente (impact direct, pe termen scurt, temporar, negativ),
- Emisii de compuși organici volatili din operațiile de execuție a marcajelor (impact direct, pe termen scurt, temporar, negativ).

Funcționarea utilajelor este intermitentă, ceea ce face ca emisiile generate de motoare să fie punctiforme și momentane, fapt ce conduce la un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu aer. Impactul zgomotelor și vibrațiilor:

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de echipamentele necesare execuției lucrărilor, transportul și manipularea componentelor, transportul personalului în perioada de execuție a lucrărilor. Întrucât utilajele și echipamentele folosite trebuie să fie omologate, se consideră că zgomotele și vibrațiile generate se găsesc în limite acceptabile, impactul este nesemnificativ, situându-se în limitele admise

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Nu este cazul.

#### **IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Propunerea corespunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei fondului construit existent, PUG mun. Cluj-Napoca și documentațiilor urbanistice aprobate.

Regimul de înălțime propus pentru Noul Sediul al Consiliului Județean Cluj va avea un regim de înălțime de S+P+6 și o înălțime maximă de 31m + 2m pentru spații tehnice.

Clădirea Bibliotecii Județene Octavian Goga are un regim de înălțime de S+P+7 și o înălțime maximă de aprox, 32.15m

În concluzie regimul de înălțime al construcțiilor va fi maxim S+P+7E și o înălțime maximă de 31.00m cu o abatere permisă de cel mult 2.00 m pentru spații tehnice

Sef Proiect  
arh. Florian Stanciu

Întocmit,  
Arh. Alexandru Vladovici

Specialist RUR  
Arh. Marius Miclaus

# PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE, MODERNIZARE ȘI SUPRAETAJARE SEDIU CONSILIU JUDEȚEAN  
CLUJ

Str. DOROBANȚILOR, nr. 106, Cluj - Napoca, jud. Cluj, CF 277398, CF 331698, CF 323167, CF 290366

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: CONSILIUL JUDETEAN CLUJ  
Str.Calea Dorobanților nr.106, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: SC STARH ARHITECTURA, C0NSTRUCTII, DESIGN SRL  
București, sector 6, str. Obcina Mare, nr. 4

Proiectant specialitate: SC MORARESCU DESIGN STUDIO SRL  
Bistrita-Nasaud, Nasaud, Str Podirei nr 4

Simbol proiect: 04/2020

Specialist RUR: arh. Marius V. Miclaus

Sef proiect: arh. Florian Stanciu

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1. ROLUL RLU**

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

Documentația de față reglementează terenul în suprafața totală de 10,104 mp. compus din C.F. nr 277398-2,300 mp; C.F. nr 331698-3,021 mp; C.F. nr 323167-2,000 mp și ; C.F. nr 290366-2,783 mp

### **1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

1. Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/22.12.2014, cu toate actualizările ulterioare.
2. Soluția câștigătoare a concursului de soluții "Noul Consiliu Județean Cluj" organizat între 21 martie și 13 mai 2019 organizat de Consiliul Județean Cluj în asociere cu Ordinul Arhitecților din România
3. Certificatul de Urbanism cu nr. 1003 din 6.03.2020
4. Legea 50/1991 actualizată 2020
5. Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
6. Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulament Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea proiectului "EXTINDERE, MODERNIZARE ȘI SUPRAETAJARE SEDIU CONSILIU JUDEȚEAN CLUJ" și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan (teritoriul administrativ al Municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj), cu suprafața de 10,104 mp. și este înscrisă în

Nr. C.F. 277398 în suprafață de 2.300 mp, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca întabulată cu drept de Concesiune `Consiliului Județean Cluj`

Nr. C.F. 331698 în suprafață de 3.021 mp, aflată în proprietatea Beneficiarului `Consiliului Județean CLUJ`.

Nr. C.F. 323167 în suprafață de 2.000 mp, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca întabulată cu drept de Concesiune `Bibliotecii Județene Octavian Goga`, Instituție aflată în subordinea .

Nr. C.F. 290366 în suprafață de 2783 mp, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Terenul face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, zona înscrisă în U.T.R. Is\_A *Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente* respectiv subzona S\_Is – *Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale* conform PUG în vigoare.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

#### **2.1.1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

#### **2.1.2 - Zone construite protejate**

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu, dar se afla în interiorul zonei arheologice protejate. În cazul apariției unor vestigii arheologice pe timpul executării lucrărilor de construcții se va anunța de urgență Direcția Județeană pentru Cultura Cluj.

### **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **2.2.1 - Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusive instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea respectării legislației în vigoare.

### 2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

### 2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### 2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare, gaz, telecomunicații și energie electrică.

### 2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

## **2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### 2.3.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Datorită contextului urban din zona și a soluției castigatoare a concursului “Noul Consiliu Județean Cluj” retragerea clădirii propuse fata de Calea Dorobanților va rămâne aceeași cu cea existentă conform planșei de Reglementări Urbanistice.

### 2.3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea clădirilor pe parcelă este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și a soluției castigatoare a concursului “Noul Consiliu Județean Cluj”. Extinderea Clădirii propuse se va realiza în conformitate cu limitele prevăzute în planșa - Reglementări Urbanistice

## **2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### 2.4.1- Accese carosabile

Accesul carosabil pe pentru clădirea propusă se va păstra cel existent de pe parcela identificata cu CF nr. 277398. Acesta este un acces carosabil în subteranul clădirii care va deservi parțial ca și parcaj subteran. De asemenea se va desființa accesul carosabil de pe parcela cu nr. 331698 și implicit accesul din exterior la subsolul Bibliotecii Județene Octavian Goga, acesta din urma reconectandu-se cu subteranul nou propus. A se vedea plansele Reglementări Urbanistice și Plan Subsol propus.

#### 2.4.2 - Accese pietonale

Accesul pietonal principal în clădirea propusă se va realiza de pe partea sud-vestica a acesteia, din piateta pietonala propusă între clădirea nouă propusă și clădirea Bibliotecii. A se vedea plansele Reglementări Urbanistice. Pentru clădirea nouă se vor propune si accese pietonale secundare pentru mentenanta sau accese angajat, conform aceeași planse.

Singura intervenție pe parcela cu CF nr. 290366, ce în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, si care are amenajat deja un spațiu sportiv si o pista de biciclete, este crearea unui acces pietonal care face legatura dintre aceea zona de recreere (si accesul acesteia la cartierul rezidential din apropiere) si zona de piateta publica a noi amenajari exterioare a Clădirii Consiliului Județean, si a amenajarii de strictă necesitate a taluzului.

### **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### 2.5.1 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Zona e echipată edilitar complet.

Clădirile studiate sunt racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

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

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

Imobilul nou propus va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

#### 2.6.1- Parcelarea

Pentru extinderea si supraetajarea Sediului Consiliului Judetean Cluj, în conformitate cu propunerea castigatoare a concursului de soluții, si de necesitățile Instituției beneficiare, se propune trecerea in proprietate a parcelei cu CF 277398 si comasarea parcelelor cu CF 277398, CF 331698, si o portiune de 204.55mp din CF 323167, care va forma o parcelă de 5525.55 de mp. Aceasta comasare este necesara pentru realizarea parcajului subteran necesar noii investiții.

Parcela cu CF nr. 290366, din în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, va ramane neschimbata, (si ca și UTR) singurele intervenții pe aceasta fiind cele menționate la punctul 2.4.2.

#### 2.6.2. - Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime propus pentru Noul Sedi al Consiliului Judetean Cluj va avea un regim de inaltime de S+P+6 și o înaltime maxima de 31m + 2 m pentru spatii tehnice.

Pentru context cladirea Bibliotecii Judetene Octavian Goga are un regim de înaltime de S+P+7 si o inaltime maxima de aprox, 32.15m

In concluzie regimul de înălțime al construcțiilor va fi maxim S+P+7E, și o înaltime maxima de 31.00m cu o abatere permisa de cel mult 2.00 m pentru spații tehnice

### 2.6.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii , si respectand soluția castigatoare a concursului “Noul Consiliu Judetean Cluj”

Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și in concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul local de urbanism in vigoare aferent PUG municipiul Cluj-Napoca

### 2.6.4 - Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU 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 va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

## **2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### 2.7.1 - Parcaje

Numarul de parcar auto organizat la subsolul imobilului propus va fi de 56 de locuri.

Parcajul propus va fi unul subteran prin extinderea subsolului existent al clădirii propusa pentru extindere, organizat conform plansei Plan Subsol Propus.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

### 2.7.2 - Spații verzi

Pe ansamblul parcelei studiate, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje 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 împiedică realizarea construcțiilor

### 2.7.3 - Împrejmuiri



Nu se dorește împrejmuirea terenului, pentru o buna prezenta în spațiul public. Se vor folosi ziduri de înălțimi mici pentru o delimitare vizuala intre Cladirea Consiliului Județean si cea a Bibliotecii Judetene. Soluția se va corela cu soluția și conceptul castigator al concursului “Noul Consiliu Judetean Cluj”

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca și face parte din teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, proprietar Judetul Cluj si Municipiul Cluj-Napoca. La nivelul terenului studiat în suprafață de 10,104mp, s-au pastrat următoarele zone funcționale:- *Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente* pentru parcela cu CF nr. 290366 cu suprafata de 2783 mp și *Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale* pentru parcelele cu CF 277398, CF 331698 si CF 323167 cu o suprafața totala de 7,321 mp. Aceste suprafețe corelându-se cu cele reglementate prin PUG Cluj-Napoca.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE**

#### **4.1. - Generalitati**

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale:

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 social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

#### **4.2. - Utilizari permise**

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.

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

#### **4.3. Utilizari permise 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.

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.

#### **4.4. Utilizari 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 4.2 și punctul 4.3.

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 4.2 și punctul 4.3.

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

#### **4.6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

În perimetrul terenului studiat se vor păstra Unitățile Teritoriale de Referință stabilite prin PUG Cluj-Napoca, cu modificările aduse de acest regulament.

Sef Proiect  
arh. Florian Stanciu

Întocmit,  
Arh. Cosmin Morarescu

Specialist RUR  
Arh. Marius Miclaus