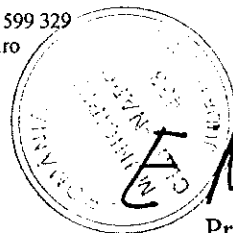




PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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



ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ** cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.106, înregistrată sub nr. 436611/433 din 2019 conex cu nr. 313745/433 din 2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 197 **AVIZ** din 10.07.2020

pentru P.U.Z. **Zona Hoia „Revitalizarea zonei Parcului Etnografic Național Romulus Vuia - Pădurea Hoia” și a proiectului Tetapolis Cluj-Napoca**

generat de imobilul cu nr. cad. 297353, 327642, 327676, 329253, 297355, 329252, 297354, 297341, 284223, 275156, 323624, 284224, 284229, 284238, 285443, 292802, 297318, 297342, 299253, 299427, 325763, 327643, 333233, 335120, 335121, 327675 și C.F. 257218, (nr. topo.21040/1), C.F. 257251 (nr.topo.21042), C.F. 257325 (nr.topo.21039), C.F. 257478 (nr.topo.21056), C.F. 261388 (nr.topo.12254/1), C.F. 261480 (nr.topo.21040/3), C.F. 261506 (nr.topo.21038/1), C.F. 261536 (nr.topo.21040/2), C.F. 323347 (nr.topo.21041/2)

Inițiator: CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Proiectant: LOFTARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mioara D. Ciorobâtcă

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de studiat este delimitat de strada Tăietura Turcului în partea estică, strada Nicolae Pătrașcu în partea sudică, teritoriul reglementat prin P.U.Z. USAMV aprobat prin HCL nr. 496/2018 în partea vestică și zona de siguranță a infrastructurii feroviare în partea nordică.

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

- ZCP_VI - Zonă construită protejată - Zonă verde cu caracter tematic Parcul Etnografic Național „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei.

-funcțiune predominantă : (a) plantații înalte, medii și joase; (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale; (c) mobilier urban; (d) clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisagere; (e) construcții pentru activități culturale, științifice, de cercetare; (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; (g) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc) Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

-funcțiune admisă cu condiționări: Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

-înălțimea maximă admisă: Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.



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

-*indici urbanistici* : P.O.T. maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip – nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat), C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip – nu vor fi luate în clădirile-exponat)

-*retragere min. față de aliniament, limitele laterale și posterioară* : Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

- **UTR Va - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

-*funcțiune predominantă* : plantații înalte, medii și joase, sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

-*înălțimea maximă admisă*: Hmax 9 m, (D)+P+I

-*indici urbanistici* : POT maxim = 5% , CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

-*retragere min. față de aliniament, limitele laterale și posterioară* : Se va stabili, după caz, prin PUD.

- **UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

-*funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)

-*regim de construire*: izolat

-*înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane

-*indici urbanistici* : POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

-*retragere min. față de aliniament*: min.3m, max.5m;

-*retragere min. față de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.

-*retragere min. față de limitele posterioare* : Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m

- **UTR ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;**

-*funcțiune predominantă*: funcțiune rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale;

-*regim de construire*: locuințe grupate tipologic în teritoriu în regim izolat, cuplat, înșiruite, covor;

-*înălțimea maximă admisă*: două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosar (Anexa 9 – aferentă Regulament PUG). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R; Hmax. cornișă = 8m, H max. coamă = 12m;

-*indici urbanistici*: P.O.T max = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T maxim = 60% , C.U.T max= 0,9 ADC/mp;

-*retragere min. față de aliniament*: min.3 m- max 5 m și va fi stabilită prin PUZ;

-*retragere min. față de limitele laterale*: în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanelui. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate ; în cazul construirii în retragere față de limita laterală – min. 3m. (min. 4.5m pentru locuințele în cascadă);

-*retragere min. față de limitele posterioare*: H clădire dar nu mai puțin de 6,00m;

- **UTR Tf Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente.**

-*funcțiune predominantă/ regim de construire* : Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

-*înălțimea maximă admisă, indici urbanistici* : Nu e cazul.

-*retragere min. față de aliniament, limitele laterale și posterioară* : Nu e cazul.

- **UTR Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

-*funcțiune predominantă/ regim de construire* : Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

-*înălțimea maximă admisă, indici urbanistici* : Nu e cazul.

-*retragere min. față de aliniament, limitele laterale și posterioară* : Nu e cazul.

- **UTR M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală**

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

-*regim de construire*: deschis(discontinuu)

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

a. pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. b. pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R. c. se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. d. înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

-indici urbanistici : POT maxim = 45% și CUT maxim = 1,4

-retragere min. față de aliniament : Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

-retragere min. față de limitele laterale : De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

-retragere min. față de limitele posterioare : Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- UTR Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial

-funcțiune predominantă: producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial; formare profesională; poli tehnologici, de cercetare etc.

-înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală nu va depăși 25 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate, prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

-indici urbanistici : P.O.T. maxim = 60% ; C.U.T. Maxim = 1,2

-retragere min. față de limitele laterale : Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

-retragere min. față de limitele posterioare : Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

- UTR UVa - Zonă de urbanizare - Zonă verde- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

-funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

-înălțimea maximă admisă: Hmax cornișă 12 m, (D)+P+1

-indici urbanistici: POT maxim = 5 % , CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

-retragere min. față de aliniament, limitele laterale și posterioară: Se va stabili, după caz, prin PUZ.

- UTR ED - Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare

-funcțiune predominantă: Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone Activități conexe - administrative, sociale etc.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *înălţimea maximă admisă*: Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălţime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.
- *indici urbanistici*: P.O.T. Maxim = 60%, C.U.T. maxim = 1,2
- *retragere min. faţă de aliniament*: Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul P.U.G prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament. În situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puţin de 6 m.
- *retragere min. faţă de limitele laterale*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanţă H/2 dar nu mai puţin de 4,5 m.
- *retragere min. faţă de limitele posterioare* : H/2 dar nu mai puţin de 6,00m
- **UTR UEI - Zonă de urbanizare - Zonă de activităţi economice cu caracter industrial**
- *funcţiune predominantă*: producţie industrială şi activităţi complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc.- direct legate de funcţia de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; depozitare, logistică, incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial; formare profesională; poli tehnologici, de cercetare etc.
- *înălţimea maximă admisă*: Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+4. Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt. În cazul în care nevoi tehnologice speciale impun realizarea unor construcţii cu înălţimi mai mari, acestea vor fi, de asemenea, reglementate prin P.U.Z. Pentru înălţimi mai mari de 28 m se va obţine Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.
- *indici urbanistici* : P.O.T. maxim = 60% ; C.U.T. Maxim = 1,2
- *retragere min. faţă de aliniament*: Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spaţiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul). Acesta poate fi organizat în comun pentru mai multe incinte industriale, ca o fâşie paralelă cu artera de circulaţie etc. Pentru clădirile de orice tip, retragerea faţă de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m. În cadrul incintelor industriale, pentru clădirile de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.
- *retragere min. faţă de limitele laterale, posterioare*: Retragera clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 6 m. Retragera clădirilor faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Terenul situat în intravilan, parţial în interiorul perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural urbanistice.

U.T.R.

- **ZCP_V1 - Zonă construită protejată - Zonă verde cu caracter tematic Parcul Etnografic Naţional „Romulus Vuia” al Muzeului Etnografic al Transilvaniei.**
- **UTR Va - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR S_Ypa - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat- Pădure- Parc Hoia**
- **UTR Va1_V1 - Zona verde – Pajiştea de est**
- **UTR Va2_V1 - Zona verde – Pajiştea de vest**
- **UTR Va3_Vs - Zona verde – cu caracter tematic – parcuri, baze sportive, cu acces public limitat şi controlat sud-vestul zonei industriale**
- **UTR Ei_T1- Zonă de activităţi economice Parc Tetapolis**
- **UTR Ei_T2- Zonă de activităţi economice Parc Industrial Tetarom 1**
- **UTR TR - Zonă de circulaţie rutieră TR1 (supratraversare CF), TR2 (traseu strada Tetarom, drum expres), TR3 (supratraversare şi sens giratoriu – Taletura Turcului)**
- **UTR Tf Zonă de circulaţie feroviară şi amenajări aferente.**
- **UTR ED - Gospodărire comunală (rezervor de apă)**



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *funcțiune predominantă:*

ZCP_Vt – se conservă actualele utilizări, se reorganizează, se modernizează

UTR_Va – se conservă actualele utilizări,

UTR_S_Vpa – alei, piste biciclete, mobilier, puncte de informare, toaleta ecologice, construcții provizorii,

UTR_Va1_Vt – plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, mobilier urban, edicule, construcții pentru activități culturale, agrement, divertisment, centru vizitatori, scena, grupuri sanitare, spații tehnice pentru administrare și întreținere, unități alimentație publică (cafeterie, cafenea etc.),

UTR_Va2_Vt – plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, mobilier urban, edicule, construcții pentru activități culturale, cercetare, tematic, grupuri sanitare, spații tehnice pentru administrare și întreținere, „sat de vacanță”, amenajarea pădurea- parc Hoiia,

UTR_Va3_Vs – plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, edicule, terenuri de sport în aer liber, tribune pentru spectatori, construcții pentru activități sportive (vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere, unități de alimentație publică cu o suprafață de maxim 100 mp,

UTR_Ei_T1 – parcul științific și tehnologic „Tetapolis” activități de învățământ, de cercetare, de transfer tehnologic al rezultatelor cercetării și valorificarea acestora prin activități economice: producție industrială și activități complementare- administrative, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii, activități de învățământ, cercetare, centre de formare profesională, financiar-bancare, infrastructura parcului industrial, activități economice, parc de activități și zonă purtătoare de dezvoltare, servicii conexe, expoziții, stații/puncte de transfer modal, intermodal

UTR_Ei_T2 – structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial, producție industrială și activități complementare- administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, servicii de tip industrial și cvasiindustrial,

UTR_TR – amenajări și lucrări tehnico-edilitare, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații colectarea deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, amenajari spațiului public,

UTR_Tf – dezvoltarea și modernizarea infrastructurii feroviare,

UTR_ED – instalații aferente sistemelor de aducțiune și distribuție a apei și instalații de îmbunătățirea calității apei, stații de pompare, rezervoare îngropate, aducțiuni, conducte din rețelele de distribuție, construcții aferente;

- *regim de construire:* izolat;

înălțimea maximă admisă:

ZCP_Vt – $H_{max} = D + P + 1$,

UTR_Va – $H_{max} -$,

UTR_S_Vpa – $H_{max} - 12 m$,

UTR_Va1_Vt – $H_{max} - D + P + 1$,

UTR_Va2_Vt – $H_{max} - D + P + 1$,

UTR_Va3_Vs – $H_{max} - 12 m$,

UTR_Ei_T1 – $H_{max} - 25 m$ și $H_{max} - 35 m$,

UTR_Ei_T2 – $H_{max} - 25 m$ și $H_{max} - 35 m$,

UTR_TR – $H_{max} -$,

UTR_Tf – $H_{max} -$,

UTR_ED – $H_{max} - 1$.

- *indicii urbanistici:* *ZCP_Vt* – P.O.T maxim = 5 %, C.U.T maxim = 0,1 ,

UTR_Va – P.O.T maxim = 5 %, C.U.T maxim = 0,1 ,

UTR_S_Vpa – P.O.T maxim = 0 , C.U.T maxim = 0 ,

UTR_Va1_Vt – P.O.T maxim = 5 %, C.U.T maxim = 0,1 ,

UTR_Va2_Vt – P.O.T maxim = 5 %, C.U.T maxim = 0,1 ,

UTR_Va3_Vs – P.O.T maxim = 5 %, C.U.T maxim = 0,1 ,

UTR_Ei_T1 – P.O.T maxim = 60 % și 75 %, C.U.T maxim = 2,5 și 3,5,

UTR_Ei_T2 – P.O.T maxim = 60 % și 75 %, C.U.T maxim = 2,5 și 3,5,



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

UTR TR – P.O.T maxim = 0, C.U.T maxim = 0 ,

UTR Tf – P.O.T maxim = 50 %, C.U.T maxim = 1,0 ,

UTR ED – P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 1,2 ;

- *circulațiile, accesele*: se realizează din strada Tăietura Turcului și drumul Tetarom și strada N. Pătrascu ;
- *echiparea tehnico-edilitară: racorduri la rețelele existente* .

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.10.2019. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism aferent.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Emiterea A.C. pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea A.C. pentru infrastructura tehnico-edilitară se poate realiza și distinct, anterior emiterii A.C. a imobilelor. Recepția imobilelor se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură, recepția parțială a imobilelor se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1070 din 19.03.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

Consilier Biroul Strategii urbane

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 252 din 2.09.2020

pentru: **modificare și completare Aviz nr. 197 din 16.07.2020 cu privire la UTR Va3_Vs**

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef nr. 197 din 16.07.2020 emis pentru P.U.Z Zona Hoia – „Revitalizarea zonei Parcului Etnografic National Romulus Vuia-Pădurea Hoia” și a proiectului Tetapolis Cluj-Napoca, în sensul:

U.T.R. Va3_Vs zonă verde cu caracter tematic- parcuri, baze sportive, în S-V zonei industriale

funcțiune predominantă: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, activități sportive (vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament , spații tehnice pentru administrare și întreținere), construcții pentru activități culturale și alimentație publică ,grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Primar,
EMIL BOG



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreia Mureșan



Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **LOFTARHITECTURA SRL**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul, sectorul ..., cod postal, str. G.Clemanceau nr. 6A, bl., sc., et., ap., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 44040 din 09.12.2019 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 12.12.2019,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL
Nr.107..... din 02.07.2020

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru HOIA REVITALIZAREA ZONEI PARCULUI ETNOGRAFIC NATIONAL ROMULUS VUIA - PADUREA HOIA SI A PROIECTULUI TETAPOLIS CLUJ generat de imobilul teren identificat prin extrasele de carte funciară nr. 257218, 257251, 257325, 257478, 261388, 261480, 261506, 261536, 275156, 284223, 284224, 284229, 284238, 285443, 292802, 297318, 297341, 297342, 297352, 297353, 297354, 297355, 299253, 299427, 323347, 323624, 325763, 327642, 327643, 327675, 327676, 329252, 329253, 333233, 335120, 335121, 279442, 321889 si 273712, topo nr.1382, 1235, 1207, 265237, 56195, 56196 Cluj Napoca si Baciu.

Inițiator: CONSILIUL JUDETEAN CLUJ

Proiectant: S.C. LOFTARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Mioara Ciorobatca

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Amplasamentul este situat în municipiul Cluj Napoca. Zona studiată se constituie din terenul aflat în domeniu public si privat conform extraselor de carte funciară nr.257218, 257251, 257325, 257478, 261388, 261480, 261506, 261536, 275156, 284223, 284224, 284229, 284238, 285443, 292802, 297318, 297341, 297342, 297352, 297353, 297354, 297355, 299253, 299427, 323347, 323624, 325763, 327642, 327643, 327675, 327676, 329252, 329253, 333233, 335120, 335121, 279442, 321889 si 273712, topo nr.1382, 1235, 1207, 265237, 56195, 56196 Cluj Napoca si Baciu. Suprafața totală studiată prin PUZ este de 713419 mp.

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

- Teren situat în intravilan, partial in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice

UTR ZCP Vt partial - zone construire protejate cu caracter tematic - parcul etnografic cu acces limitat

UTR Va partial - zona verde scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

UTR Liu partial - locuinte individuale si semicolective

UTR ULiu Partial - zona de urbanizare - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

UTR Tf partial - zona circulatia feroviara si amenajari aferente

UTR Tr partial - zona de circulatie rutiera si amenajari aferente

UTR M4 partial - zona mixta cu regim de construire deschis

UTR Ei partial - zona activitati economice cu caracter industrial

UTR U Va partial - zona de urbanizare - zona verde, scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

UTR Ed partial - zona infrastructura edilitara
 UTR UEi partial - terenuri cu destinatie agricola in intravilan
 - regim de construire: izolat
 - functiuni predominante: diferentiat pe UTR -uri
 -UTR ZCP Vt partial - Hmax - D+P+1, POTmax - 5%, CUTmax - 0,1
 UTR Va partial - Hmax - D+P+1, POTmax - 5%, CUTmax - 0,1
 UTR Liu partial - Hmax - 3 niveluri supraterane, POTmax - 35% (educatie), 25% restul, CUTmax - 0,9 (educatie), 0,5 restul
 UTR ULiu Partial - Hmax - 2 niveluri supraterane (plus M sau ER), POTmax - 35% , CUTmax - 0,9
 UTR Tf partial - Hmax - 28 m, POTmax - prin PUZ, CUTmax - prin PUZ
 UTR Tr partial - Hmax - POTmax - CUTmax -
 UTR M4 partial - Hmax - 16 m, 20 m(parcele colt), POTmax - 45% , 50 %(parcele colt), CUTmax -1,4, 1,8(parcele colt)
 UTR Ei partial - Hmax - 25 m, POTmax - 60 % , CUTmax - 1,2
 UTR U Va partial - Hmax - D+P+1, POTmax - 5%, CUTmax - 0,1
 UTR Ed partial - Hmax - 25 m, POTmax - 60 % , CUTmax - 1,2
 UTR UEi partial - Hmax - 28 m sau mai mult in baza aviz AACR, POTmax - 60 % , CUTmax - 1,2
 - retragerea minimă față de aliniament - diferentiat pe fiecare UTR
 - retrageri minime față de limitele laterale și posterioară - diferentiat pe fiecare UTR

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

- Teren situat în intravilan, partial in interiorul perimetrului de protejtie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice
 UTR ZCP Vt - zona construita protejata cu caracter tematic - parcul etnografic cu acces limitat
 UTR Va - zona verde scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat(scuar din nordul Parcului Etnografic)
 UTR S_Vpa - zona verde scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat - Padure - Parc Hoia
 UTR Va1_Vt - zona verde - Pajistea de est
 UTR Va2_Vt - zona verde - Pajistea de vest
 UTR Va3_Vs - zona verde cu caracter tematic - parcuri, baze sportive cu acces public limitat si controlat sud vestul zonei industriale
 UTR Ei_T1 - zona activitati economice - Parc Tetapolis
 UTR Ei_T2 - zona activitati economice - Parc Industrial Tetarom 1
 UTR TR - zona circulatie rutiera, TR1(supratraversare CF), TR2(traseu strada Tetarom, drum expres), TR3(supratraversare si sens giratoriu - Taietura Turcului)
 UTR TF - zona destinata circulatiei feroviare
 UTR ED - zona gospodarie comunala (rezervor apa)
 - regim de construire: izolat
 - functiuni predominante: diferentiat pe UTR -uri
 -UTR ZCP Vt - Hmax - D+P+1, POTmax - 5%, CUTmax - 0,1
 UTR Va - Hmax -, POTmax - 5%, CUTmax - 0,1
 UTR S_Vpa - Hmax - 12 m, POTmax - CUTmax -
 UTR Va1_Vt - Hmax - D+P+1, POTmax - 5%, CUTmax - 0,1
 UTR Va2_Vt - Hmax - D+P+1, POTmax - 5%, CUTmax - 0,1
 UTR Va3_Vs - Hmax - 12 m, POTmax - 5%, CUTmax - 0,1
 UTR Ei_T1 - Hmax - 25 m sau 35 m (concurs de solutii si in baza aviz AACR), POTmax - 60% sau 75% (cladiri verzi in urma unui concurs de solutii), CUTmax - 2,5 sau 3,5 (cladiri verzi in urma unui concurs de solutii)
 UTR Ei_T2 - Hmax - 25 m sau 35 m (concurs de solutii si in baza aviz AACR), POTmax - 60% sau 75% (cladiri verzi in urma unui concurs de solutii), CUTmax - 2,5 sau 3,5 (cladiri verzi in urma unui concurs de solutii)
 UTR TR - Hmax - POTmax - CUTmax -
 UTR TF - Hmax - POTmax - 50% CUTmax - 1,0
 UTR ED - Hmax - 1 nivel suprateran POTmax - 60% CUTmax - 1,2
 - circulații și accese: se realizează din strada Taietura Turcului si drumul Tetarom respectiv strada N. Patrascu.
 - echipare tehnico-edilitara: se realizează prin racorduri la rețelele existente

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri.

Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2[^]1) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care il deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 12.12.2019 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fara conditii. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

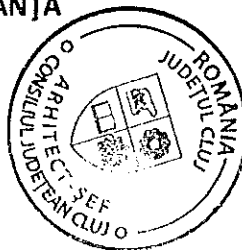
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 1070 din 19.03.2019 emis de Primarul Municipiului Cluj Napoca.

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ

Șef serviciu S.U.A.T.: NONN TIBOR
Întocmit: RUSU SANDA DANIELA



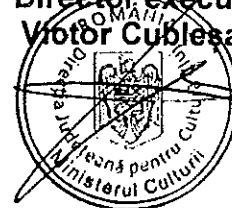


Către Consiliul Județean Cluj

Aprobat,
Director executiv
Virotor Cublesan

Spre știință: Direcția Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii, București

AVIZ¹ nr. 314/ Z /28.05.2020



privind: PUZ Zona Hoia

Obiectivul: Imobil existent
Adresa: Aleea Muzeului Etnografic, nr. -, Cluj-Napoca, jud Cluj
Cod: /Zonă arheologică protejată
Proiect: PUZ Zona Hoia
Conform C.U. 1070/19.03.2019 emis de Primăria Cluj
Nr. proiect: 3130/13/2019
Faza: PUZ
Proiectant: Loft Arhitectura
Elaborator: Arh Ioan Strajan
Beneficiar: Consiliul Județean Cluj

Documentația înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 314/2020 cuprinde: piese scrise (cerere, borderou, C.U., extras C.F., memoriu tehnic, copii acte) și piese desenate (plan încadrare, plan situație, relevee, detalii, fotografii).

Documentația propune: PUZ Zona Hoia

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din data 2.04.2020/ în cadrul Direcției Județene pentru Cultură Cluj și în baza P.V. / Ordinului Ministrului 2797/12.12.2017 se comunică:

AVIZ FAVORABIL

Din memoriu rezulta ca PUZ-ul se fundamentează, între altele, pe SF: "Revitalizarea zonei Parc Etnografic National Romulus Vuia - Padurea Hoia; Amenajare padurea-parc Hoia si extindere dotari Muzeul Etnografic al Transilvaniei" - Proiect nr.14603/78 din 23.05.2017, elaborat urmare a unui "Concurs international de solutii pentru extinderea Parcului Etnografic Romulus Vuia - Conservarea si revitalizarea patrimoniului cultural si natural" În realitate, SF nu a fost niciodată finalizat, la succesivele consultări în cadrul C.Z.M.I. nr. 3 s-au prezentat variante ce implicau permanente modificări de temă și concept, astfel încât legătura cu soluția câștigătoare la concurs s-a pierdut.

Ar fi utilă restrângerea ariei de studiu și concentrarea pe terenurile ce mai sunt încă în administrarea Muzeului Etnografic, renunțând la includerea unui parc industrial și a altor zone de interes în acest proiect.

Calitatea organizării / structurării teritoriului ce se mai află în administrarea Muzeului Etnografic, dincolo de incinta îngrădită, este determinantă pentru prezervarea / dezvoltarea ambiantului și buna funcționare a Parcului Etnografic. În opinia C.Z.M.I. nr. 3 și D.J.C. Cluj acestea sînt aspectele care ar trebui să fie centrale în realizarea oricărui P.U.Z. în această zonă.

Observații P.U.Z.

- Studiul istoric – este necesară prezentarea planimetrică a evoluției situației terenurilor aflate inițial în proprietatea și apoi administrarea Muzeului Etnografic, de la înființare până azi.

¹ Este valabil numai însoțit de piesele desenate, ștampilate și semnate de către D.J.C. Cluj
redactat inspector dr. Robert Arnăutu

- PUZ, așa cum rezultă din planșa Reglementări Urbanistice organizează extrem de sumar - practic nu structurează în nici un fel teritoriile reglementate. Gradul de detaliere depășește cu foarte puțin pe cel al PUG Cluj-Napoca. Conform PUG Cluj-Napoca, PUZ pentru UTR UVa trebuie să cuprindă un masterplan ca element de fundamentare (conform legislației generale Ilustrarea Urbanistică), iar acesta lipsește. Anterior elaborării PUZ, e neapărat necesară finalizarea SF sau elaborarea acestui masterplan în cadrul PUZ, prin care să se fundamenteze și structureze practic teritoriul studiat, din toate punctele de vedere. Un concept de organizare peisajeră lipsește de asemenea. PUZ, în forma actuală, devine un cec în alb pentru orice fel de intervenție.

Observații punctuale:

- Tema program și obiectivele proiectului sunt extrem de vag prezentate, doar ca, eventual, intenție primară.
- Accesibilitatea Parcului e rezolvată prin simpla modernizare a actualului drum balastat, care în planșe e când alee pietonală, când stradă convențională cu trafic auto. Profilul transversal relevă amplasarea spre incinta Parcului Etnografic a unui zid de sprijin de aproximativ 2,5 m înălțime, o prezență extrem de agresivă vizual. În plus, spațiile de circulație pietonale sunt reprezentate de două trotuare de 1,5 m (și parțial, până la intrarea sudică în Muzeu, pe o parte, 3 m lățime - inclusiv stâlpii de iluminat). Lipsește orice altceva - piste de biciclete, vegetație etc. Lipsesc complet parcările pentru vizitatori. Aceasta nu poate fi în nici un caz axa structurantă a unui teritoriu atât de vast și important.
- Principiile după care e organizată circulația în întreaga zonă sunt neclare - funcțional și compozițional. Orientarea unui neavizat e foarte dificilă.
- În zona verde se propun funcțiuni ca Centru de Cercetare, Învățământ, fapt ce contravine Legii 24 / 2007. Cercetarea și învățământul NU sunt activități culturale! Pare a fi o manieră de a împinge pe terenurile din administrarea Muzeului a unor funcțiuni "necomerciale", pentru a nu ocupa spațiu în parcul industrial pe care îl deservește.
- RLU aferent PUZ, pentru Parcul Etnografic - UTR ZCP_Vt, e complet inadecvat zonei, el a fost preluat din RLU aferent PUG Cluj-Napoca de la un UTR al zonei construite protejate centrale. E nevoie de un regulament care să răspundă specificitățile unui parc etnografic - obiectele sunt clădiri sau exponate? cum trebuie structurat spațiul Muzeului? Cum se intervine în incintă? Există o relaționare cu Legea muzeelor (311/2003), Legea patrimoniului mobil (182/2000) și regulamentele interne aprobate ale Muzeului Etnografic?
- RLU aferent PUZ, pentru UTR Va1_Vt prevede reguli specifice unei străzi modeste de tip rezidențial - ex: refragerea clădirilor de la aliniament cu 4 m (sau H/2!). În spații deschise, și mai ales în spații neconstruite, clădirile se amplasează și relaționează după complet alte criterii. Consecințele asupra ambianței Parcului Etnografic pot fi importante.

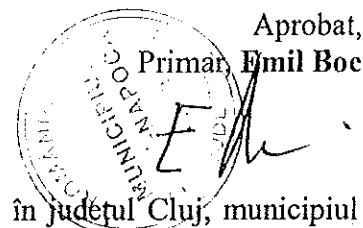
În concluzie: Realizarea parcului Tetarom a distrus iremediabil ambianța inițială a parcului în zona nordică. Prezentul PUZ pare să deschidă calea alterării acesteia la sud, spre coama dealului. Muzeul Etnografic nu poate trăi și nu se poate dezvolta decât într-o ambianță naturală. Astăzi din muzeu se văd blocurile din Tetarom. Efectul e devastator.

Cu următoarele condiții:

- se va regîndi accesibilitatea parcului luând în calcul cele exprimate mai sus
- se va gândi o nouă poziționare a construcției cu funcțiuni care nu corespund zonei (în speță grădinița propusă)
- regulile propuse pentru parc vor fi corelate cu legile și regulamentele menționate mai sus și nu vor fi copiate după cele specifice unui țesut urban (se va lua în calcul că este un muzeu în care schimbarea conceptului poate și trebuie să intervină regulat, iar clădirile au rol de exponate, pierzînd multe dintre atributele funcțiunii inițiale)

Planșele se semnează și ștampilează după introducerea condițiilor și vizionarea (și acceptarea acestora) în C.Z.M.I. nr. 3.

**Șef compartiment de specialitate,
consilier superior arh. dr. Virgil Pop**



Ca urmare a cererii adresate de **Consiliul Județean Cluj**, cu sediul în **Județul Cluj**, municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, înregistrată sub nr. 84113/433/ din 15.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 01.03.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. *2115*.....din *18 04 2019*

pentru elaborarea **P.U.Z. Parcul Etnografic „Romulus Vuia” - Pădurea Hoia – Tetapolis**

generat de imobilul cu nr. cad: 257809, 327642, 327676, 297352, 297353, 329253, 297355, 329252, 297354, 297341, 284223, 275156, 323624, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de strada Tăietura Turcului în partea estică, strada Nicolae Pătrașcu în partea sudică, teritoriul reglementat prin P.U.Z. USAMV aprobat prin HCL nr. 496/2018 în partea vestică și zona de siguranță a infrastructurii feroviare în partea nordică.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

2.1 existent: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ZCP_Vt - Zonă construită protejată - Zonă verde cu caracter tematic, U.T.R. Uva - Zonă de urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, U.T.R. UEi - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial și U.T.R. Va - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

2.2 propus: asigurarea corelării dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile PUG pentru zona verde / zonă verde cu caracter tematic și zona cu caracter industrial.

- Zonă verde: extinderea Parcului Etnografic conform studiului de fezabilitate aprobat de către Consiliul Județean Cluj ce presupune reglementări privind totalitatea amenajărilor care cuprind Parcul Etnografic și Pădurea Hoia, precum și corelarea acestora cu vecinătățile și reglementarea accesibilității și conectarea velo-pietonală a străzii Vântului cu strada Nicolae Pătrașcu;

- Zonă de activități economice cu caracter industrial - în extinderea parcului tehnologic Tetapolis, cu centru de cercetare și transfer tehnologic Tetapolis.

2.3 servituți de utilitate publică instituite prin PUG: drum expres propus - ocolire Baci, profil tip II.J - 21 m.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zonă construită protejată; zonă verde cu caracter tematic: P.O.T max. = 5%, C.U.T max. = 0.1
- zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat: P.O.T max. = 5%, C.U.T max. = 0.1
- zona de activități economice cu caracter industrial: P.O.T max. = 60%, C.U.T max. = 1.2

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

- extinderea și valorificarea Parcului Etnografic „Romulus Vuia” conform studiului de fezabilitate și crearea Centrului de Cercetare Etnografică și Arheologică adiacent Parcului Etnografic Romulus Vuia:

- extinderea parcului tehnologic și realizarea Centrului de Cercetare și Transfer Tehnologic Tetapolis, precum și propuneri de dotări complementare, care să răspundă necesităților specifice celor care activează în parcul tehnologic Tetapolis;
- implementarea axei trans-urbane est-vest de-a lungul căii ferate și asigurarea unei conectivități a zonei culoarului Someșului cu calea ferată;
- dezvoltarea de trasee pietonale, velo și legături în structura urbană;
- conservarea, refacerea și creșterea coeficientului de biotop și reducerea impactului asupra mediului prin propunerea de zone verzi amplasate și dimensionate adecvat;
- accesul la zona studiată se realizează din rețeaua stradală existentă.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile *Anexei 6* a R.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice. Proiectul se va corela cu studiul de fezabilitate privind pasajul Tăietura Turcului, beneficiar Municipiul Cluj-Napoca.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1070 din 19.03.2019.


7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

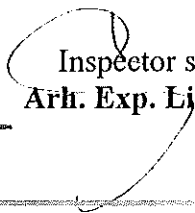
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1070 din 19.03.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

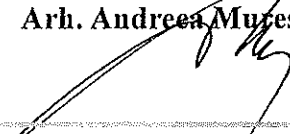
Arhitect Șef,
Arh. **Daniel Pop**



Inspektor specialitate,
Arh. Exp. **Ligia Subțirică**



Șef birou Strategii urbane,
Arh. **Andreea Mușean**



Red. 3 ex.,
consilier, **Viorica-Elena Kallos**

