

1-25A.

36/24.03.2021

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea P.U.Z. - dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106. - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 168172/1/10.03.2021 conex cu nr. 15524/1/7.01.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 168249/433/10.03.2021 conex cu nr. 15563/433/7.01.2021 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea documentației P.U.Z. - dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106, beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 240 din 7.08.2020 și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 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 urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106, beneficiar: , CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ pe parcelele cu nr. cad. 277398, nr. cad. 331698, nr. cad. 323167, nr. CF 252561 (nr. topo. 4360/1/1/1/1/1/1/1/1).

Documentația reglementează:

- **U.T.R. S\_Is\*** - **subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale**
- *funcțiune predominantă:* Se conservă actualele utilizări, 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;
- *utilizări admise cu condiționări :* garaje colective subterane, parc tematic;
- *regim de construire:* deschis;
- *înălțimea maximă admisă:* S+P+7E, H max = 31 m (+ 2 m pentru spații tehnice.)
- *indicii urbanistici :* P.O.T max = 60 %, C.U.T. Max = 2,2;
- *retragerea față de aliniament:* minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale estică și vestică ale ansamblului:* min. 3 m ;
- *retragerea față de limita posterioară a ansamblului:* min. 15 m ;
- *retragerea față de Biblioteca Județeană Octavian Goga:* 27,65 m ;
- *amplasarea față de limitele nordică și estică:* se mențin cele existente ;
- *circulațiile și accesele:*
  - accesul auto - se va păstra cel existent (de pe parcela cu nr. cad. 277398), se va desființa accesul auto de pe parcela cu nr. cad. 331698 și accesul la subsolul Bibliotecii Județene Octavian Goga;
  - accesul pietonal principal din sud-vestul clădirii propuse și două accese secundare;
- *staționarea autovehiculelor:* în spațiu specializat dispus la subsol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* echipată edilitar complet.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 la prezenta Hotărâre, Planșa A.05  
*Plan* “Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2 la prezenta Hotărâre.

**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**

Nr. .... din .....  
(Hotărârea a fost adoptată cu      voturi)

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### EXTINDERE 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, CONSTRUCTII, 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 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 10,104mp. 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 INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### 2.1.1 - Zone cu valoare peisagistică și 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 SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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**

*Circulațiile și accesele:* accesele auto se realizează din Calea Dorobanților, accese pietonale din Calea Dorobanților, din str. Episcop Nicolae Ivan și din incinta bisericii ortodoxe Sf. Toma;

### 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 și accese pietonale secundare pentru mentenanta sau accese angajat, conform aceiași 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 bransament 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



7



Instituției beneficiare, se propune comasarea parcelelor cu CF 277398, CF 331698, si CF 323167, care va forma o parcelă de 7321 de mp. Aceasta comasare este necesara pentru realizarea parcajului subteran necesar noii investiții. De aceasta comasare beneficiază și clădirea Bibliotecii Județene Octavian Goga, aceasta putand fi reglementată din punct de vedere al indicilor urbanistici, aducandu-i astfel într-o zona acceptata de regulile urbanistice locale în vigoare.

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

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

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

In concluzie regimul de înălțime al construcțiilor va fi maxim S+P+7E, si o înaltime maxima de 32.50 m

### 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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul local de urbanism în vigoare aferent PUG municipiul Cluj-Napoca

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 între 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 creându-se cu cele reglementate prin PUG Cluj-Napoca.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

### **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 împrejmuiri. 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 propune Unitatea Teritoriale de Referință S\_Is\*:- *Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale*, cu modificările aduse de acest regulament.

Sef Proiect

arh. Florian Stanciu



Întocmit,

Arh. Cosmin Morarescu

Specialist RUR

Arh. Marius Miclaus



ARH. JET DANIEL POP



**PROIECT DE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TEREN**

Se prezintă în planul anexat, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004, planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.

Planul de încadrare în teren este întocmit în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004 și este însoțit de planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.

Planul de încadrare în teren este întocmit în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004 și este însoțit de planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.

**PROIECT DE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TEREN**

Se prezintă în planul anexat, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004, planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.

Planul de încadrare în teren este întocmit în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004 și este însoțit de planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.

Planul de încadrare în teren este întocmit în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004 și este însoțit de planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.

**PROIECT DE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TEREN**

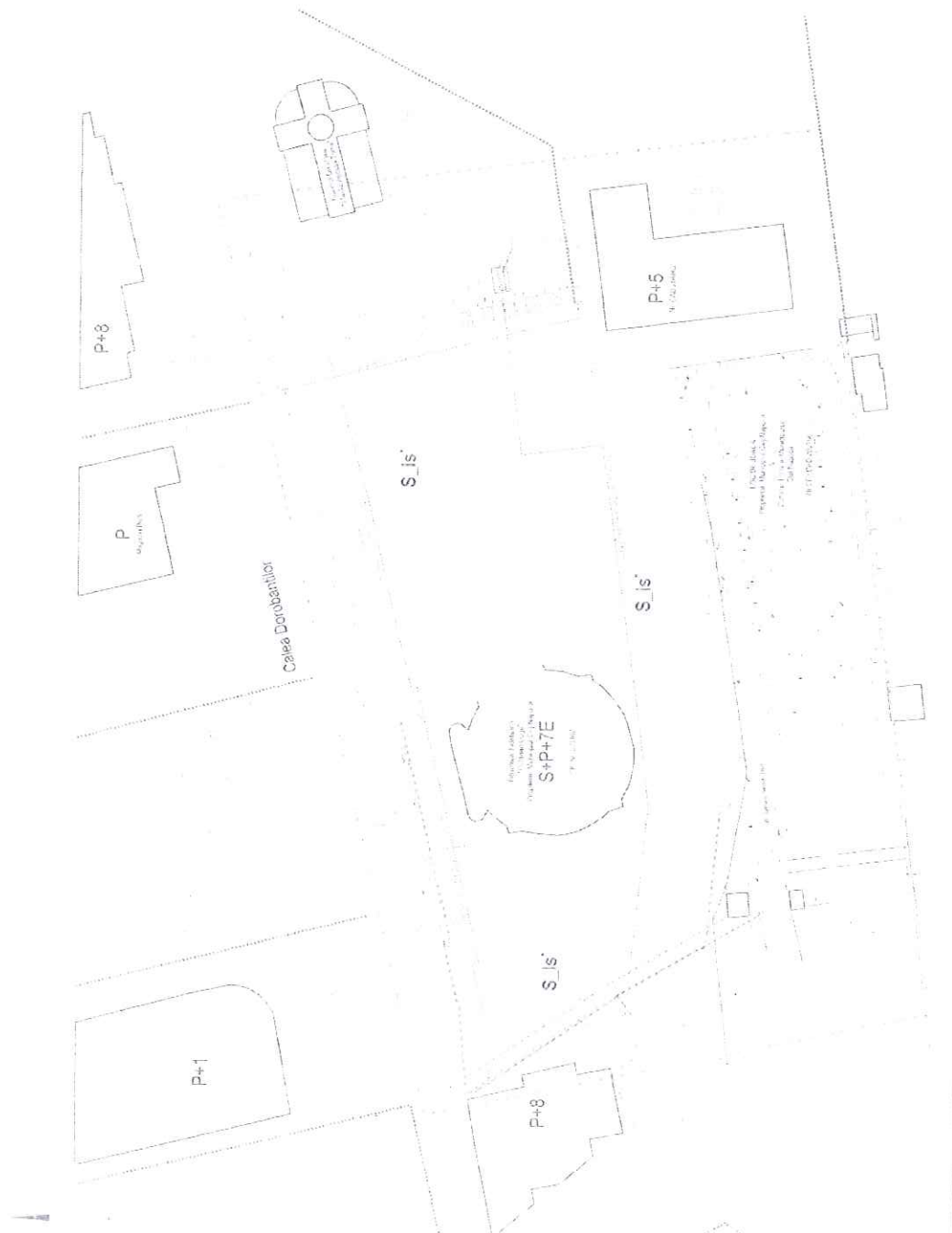
NO. CANTONAMENT	NO. CANTONAMENT	NO. CANTONAMENT	NO. CANTONAMENT
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

**PROIECT DE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TEREN**

Se prezintă în planul anexat, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004, planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.

Planul de încadrare în teren este întocmit în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004 și este însoțit de planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.

Planul de încadrare în teren este întocmit în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004 și este însoțit de planul de încadrare în teren al terenului destinat construcției, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 347/2004.



ARH. VICTOR DANIEL POP.



**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**P.U.Z. dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106**

Prin cererea nr. 391766/433/14.08.2020, CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106.

Teritoriul studiat prin P.U.Z este delimitat de Calea Dorobanților în partea de nord, prelungirea străzii Ep. Nicolae Ivan în partea de sud, limite cadastrale în partea de est (imobilul de pe Calea Dorobanților nr. 98-100) și incinta bisericii ortodoxe Sf. Toma în partea de vest.

Pe terenul studiat exista fond construit - sediul Bibliotecii "Octavian Goga", construcție cu regim de înălțime S+P+7E și sediul Consiliului Județean Cluj, construcție cu regim de înălțime de S+P+6E (nr. cad. 277398-C1).

Construcția actualului sediu al Consiliului Județean Cluj a fost proiectată în 2007 pentru a fi sediul Direcției Regionale pentru Accize și Operațiuni Vamale Cluj, cu spații destinate și dimensionate pentru activitatea administrativă a Direcției, fiind preluată de către Consiliul Județean Cluj în 2010.

Datorită faptului că anvergura activității administrației publice județene depășește capacitățile actuale ale construcției se dorește construirea unui corp nou de clădire și conectarea acestuia la sediul actual și la spațiul public, în baza conceptului câștigător al concursului de soluții de arhitectură pentru "Noul consiliu județean Cluj" organizat de Consiliul Județean Cluj în parteneriat cu OAR în 2019.

Din punct de vedere urbanistic teritoriul pe care se afla sediile celor două instituții mai sus menționate este încadrat conform P.U.G. în UTR Is\_A - *Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*, zonă cu un regim maxim de înălțime de P+4E+R(M).

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. ( cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Având în vedere faptul că regimul de înălțime existent al sediului bibliotecii „Octavian Goga”, autorizat inițial în 1995, este mai mare decât regimul maxim de înălțime stabilit prin PUG, prin P.U.Z se propune o revizuire a regimului maxim de înălțime stabilit prin PUG pentru zona studiată, stabilindu-se un regim maxim de înălțime ce ține cont de regimul de înălțime existent în zonă, respectiv S+P+7E. Hmax conf. PUZ este 31 m, iar suplimentar, se admite depășirea cu 2 m a Hmax admis pentru spațiile tehnice.

Propunerea de extindere pe verticala a sediului Consiliului Județean nu depășește regimul de înălțime existent al sediului bibliotecii „Octavian Goga”, viitorul sediu al Consiliului Județean urmând să aibă șase etaje, cu un nivel mai puțin față de cel al clădirii Bibliotecii Octavian Goga.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-010-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1003/6.03.2020 care a stat la baza elaborării PUZ.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea - Planul Urbanistic Zonal - dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**





**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea P.U.Z. - dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 168.172/2021 conex cu nr. 15524/1/7.01.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 391766/433/14.08.2020, CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - dezvoltare urbană- Calea Dorobanților nr. 104-106;

Documentația a fost întocmită de S.C. ST ARH ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, DESIGN S.R.L. și S.C. MORĂRESCU DESIGN STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarului: CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ, pe o suprafață de teren ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 7055 înscris în CF nr. 277398, imobilul cu nr. cad. 331698, nr. cad. 323167, nr. CF 252561 (nr. topo. 4360/1/1/1/1/1/1/1/1);

Teritoriul studiat este delimitat de Calea Dorobanților în partea de nord, prelungirea străzii Ep. Nicolae Ivan în partea de sud, limite cadastrale în partea de est (imobilul de pe Calea Dorobanților nr. 98-100) și incinta bisericii ortodoxe Sf. Toma în partea de vest.

Conform plansei PUZ A04 – situația existentă, pe terenul care face obiectul PUZ există fond construit: sediul Bibliotecii “Octavian Goga”, construcție cu regim de înălțime S+P+7E, autorizată inițial prin A.C. nr.121/1995 și pentru care s-au emis ulterior A.C nr.9/1999 și A.C. nr.5/2007 și sediul Consiliului Județean Cluj, construcție cu regim de înălțime de S+P+6E (nr. cad. 277398-C1).

Construcția actualului sediu al Consiliului județean cluj a fost proiectată în 2007 pentru a fi sediul Direcției Regionale pentru Accize și Operațiuni Vamale Cluj, cu spații destinate și dimensionate pentru activitatea administrativă a Direcției, fiind preluată de către Consiliul Județean Cluj în 2010.

Datorită faptului că anvergura activității administrației publice județene depășește capacitățile actuale ale construcției se dorește construirea unui corp nou de clădire și conectarea acestuia la sediul actual și la spațiul public, în baza conceptului câștigător al concursului de soluții de arhitectură pentru “Noul consiliu județean Cluj” organizat de Consiliul Județean Cluj în parteneriat cu OAR în 2019.

Din punct de vedere urbanistic teritoriul pe care se află sediile celor două instituții mai sus menționate este încadrat conform P.U.G în UTR Is\_A - *Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*, zonă cu un regim maxim de înălțime de P+4E+R(M).

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. ( cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Având în vedere faptul că regimul de înălțime existent al sediului bibliotecii „Octavian Goga”, autorizat inițial în 1995, este mai mare decât regimul maxim de înălțime stabilit prin PUG, prin P.U.Z se propune o revizuire a regimului maxim de înălțime stabilit prin PUG pentru zona studiată, stabilindu-se un regim maxim de înălțime ce ține cont de regimul de înălțime existent în zonă, respectiv S+P+7E. Hmax conf. PUZ este 31 m, iar suplimentar, se admite depășirea cu 2 m a Hmax admis pentru spațiile tehnice.

Propunerea de extindere pe verticală a sediului Consiliului Județean nu depășește regimul de înălțime existent al sediului bibliotecii „Octavian Goga”, viitorul sediu al Consiliului Județean urmând să aibă șase etaje, cu un nivel mai puțin față de cel al clădirii Bibliotecii Octavian Goga.



Raportat la dispozițiile Art.56, alin.6 din Legea nr.350/2001, documentația PUZ este însoțită de toate avizele prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1003/6.03.2020 care a stat la baza elaborării PUZ. Având în vedere faptul ca regimul maxim de înălțime propus prin PUZ nu modifică regimul maxim de înălțime existent (S)+P+7E, în sensul majorării acestuia, iar amplasamentul nu se află în zona de protecție a mijloacelor de navigație aeriană și meteorologice, nu s-a impus prin Certificatul de urbanism obținerea avizului autorității aeronautice civile române. Menționăm că în vecinătatea amplasamentului există construcții cu regim mare de înălțime, de (S)+P+8E și (S)+P+10E ( cf. planșei A02- conformării spațial volumetric).

Prin PUZ se propune construirea unui corp nou în extensia sediului existent a Consiliului Județean Cluj și realizarea unui parking subteran ce se desfășoară de la clădirea CJC până pe latura estică a sediului Bibliotecii „Octavian Goga”. Parkingul subteran este propus atât pe imobilul înscris în CF nr. 277398, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și concesionat Județului Cluj - Consiliul Județean Cluj, cât și pe o suprafață de 204,55 mp - parte din imobilul cu nr. cad. 323167 înscris în CF nr. 323167 aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și concesionat Bibliotecii Județene „Octavian Goga”.

Conform planșei A.06 – „Regimul Juridic al terenurilor”, în vederea realizării investiției, se propune ca suprafața de 204,55 mp (parte din imobilul înscris în CF nr.323167) să treacă în concesiune Județului Cluj. Totodată se propune ca pentru suprafața de teren de 65,61 mp ( parte din imobilul cu nr. cad. 323167) aflată în partea vestică a sediului Bibliotecii, să se renunțe la concesiune, motivat de faptul ca sediul bibliotecii nu va mai avea nevoie de acces din partea vestică, în condițiile în care sediul CJC se va extinde cu subsolul până pe latura estică a bibliotecii, iar acea suprafață de 65,61 mp poate fi folosită de Municipiul Cluj-Napoca pentru realizarea unui parking subteran sau orice altă investiție publică pe terenul înscris în CF nr. 252561 aflat în proprietatea Municipiului.

Pentru documentația PUZ s-a emis acordul de principiu favorabil ( nr. 411260/453/454/28.08.2020) de către Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența proprietății , condiționat de reglementarea prealabilă a unui drept real asupra terenului în suprafață de 204,55mp și acceptarea propunerii de retragere la solicitarea beneficiarilor acestuia a dreptului de concesiune, aprobate de deliberativul local și renunțarea la dreptul de concesiune pentru suprafața de teren de 65,61mp. Reglementarea se va realiza anterior emiterii autorizației de construire pentru investiție.

Prin adresa înregistrată sub nr.15443/7.01.2021, Biblioteca Județeană „Octavian Goga” transmite ca este de acord cu diminuarea terenului concesionat în favoarea bibliotecii de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca cu 66mp, respectiv de 205mp din terenul înscris în CF nr. 323167 Cluj-Napoca.

Planul urbanistic Zonal a fost elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 1003/6.03.2020. Documentația supusă aprobării respectă condiția impusă prin certificat, respectiv reglementarea juridică a construcțiilor existente, nerecepționate, în acest sens prezentându-se CF nr. 277398 în care apare înscris cu acte sediul Consiliului Județean Cluj ( nr. cad. 277398-C1).

Documentația reglementează:

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

- *funcțiune predominantă*: Se conservă actualele utilizări, 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;
- *utilizări admise cu condiționări* : garaje colective subterane, parc tematic;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: S+P+7E, H max = 31 m (+ 2 m pentru spații tehnice.)
- *indicii urbanistici* : P.O.T max = 60 %, C.U.T. Max = 2,2;
- *retragerea față de aliniament*: minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale estică și vestică ale ansamblului*: min. 3 m ;
- *retragerea față de limita posterioară a ansamblului*: min. 15 m ;
- *retragerea față de Biblioteca Județeană Octavian Goga*: 27,65 m ;
- *amplasarea față de limitele nordică și estică*: se mențin cele existente ;



- circulațiile și accesele:
- accesul auto – se va păstra cel existent (de pe parcela cu nr. cad. 277398), se va desființa accesul auto de pe parcela cu nr. cad. 331698 și accesul la subsolul Bibliotecii Județene Octavian Goga;
- accesul pietonal principal din sud-vestul clădirii propuse și două accese secundare;
  - staționarea autovehiculelor: în spațiu specializat dispus la subsol;
  - echiparea tehnico-edilitară: echipată edilitar complet.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia. Pentru documentația PUZ a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 240 din 7.08.2020.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani ( conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr.350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1003 din 6.03.2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art. 56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, notificându-se proprietarii parcelelor afectate, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 8.01.2021, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z.- dezvoltare urbană– Calea Dorobanților nr. 104-106, a fost supus consultării publice din 8.01.2021 până în 25.01.2021.

În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal - dezvoltare urbană– Calea Dorobanților nr. 104-106., poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

Red. arh. Carmen-Emilia Coțofan





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



Aprobat  
Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ cu sediul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.106, înregistrată sub nr. 171342/433/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 14.04.2020, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. ....<sup>113</sup>.....din .....<sup>6.05.2020</sup>.....

pentru elaborarea **P.U.Z. dezvoltare urbană – Calea Dorobanților nr.104-106**  
(*extindere, supraetajare, modernizare, reamenajare sediu Consiliul Judetean Cluj*)

generat de imobilele cu nr. CF. 277398 (nr.cad.7055), nr. cad. 331698, nr. cad. 323167, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat, este delimitat de Calea Dorobanților în partea de nord, prelungirea străzii Ep. Nicolae Ivan în partea de sud, limite cadastrale în partea de est (imobilul de pe Calea Dorobanților nr.98-100) și incinta bisericii ortodoxe Sf. Toma în partea de vest. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente. Clădirile autorizate cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti**

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. Is\_A -zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, subzona S\_Is- subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, parțial în U.T.R. S\_Et Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial;  
- *propus*: subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, cu  $H_{max} = 31$  m; La elaborarea PUZ se va ține cont de soluția câștigătoare a Concursului de soluții „Noul Consiliu Judetean Cluj” organizat de CJC în parteneriat cu OAR.

**3. Indicatori urbanistici obligatorii:**

P.O.T max = 60 % , C.U.T max= 2.2;  
În funcție de concluziile studiilor de fundamentare, se poate admite majorarea CUT-ului cu pana-n 20%, respectiv CUT max 2,6;

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

- dotări publice pentru servicii publice și de interes public, spații verzi cu acces public nelimitat;
- accesul auto se realizează din Calea Dorobanților;
- staționarea autovehiculelor se va organiza (preponderent) în subsol;
- circulațiile auto și pietonale noi, amenajarea parcajelor, vor fi realizate de investitor;



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

- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;

5. Capacitățile de transport admise:

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu normele tehnice specifice;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1003 din 06.03.2020.
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică, analiza condițiilor de circulație )

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. 1003 din 06.03.2020 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 Ordinul nr.233/2016.*

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

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou arh. *Andreea Mureșan*

Red. 3ex. consilier Arh. *Carmen Coțofan*

Achitat taxa seutit conform Chitanței nr. ....din .....

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



ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de **CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ** cu sediul în Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanșilor, nr. 106, înregistrată sub nr. 286790/433 din 17.06.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

**AVIZ**  
Nr. 240 din 7.08.2020

pentru **P.U.Z. - dezvoltare urbană- Calea Dorobanșilor nr.104-106**

*(extindere, supraetajare, modernizare, reamenajare sediu Consiliul Județean Cluj)*

generat de imobilele cu nr. CF 277398 (nr. cad. 7055), nr. cad. 331698, nr. cad. 323167, CF 252561 (nr. topo. 4360/1/1/1/1/1/1/1/1)

Inițiator: Consiliul Județean Cluj

Proiectant: S.C. STARH ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, DESIGN S.R.L.  
S.C. MORĂRESCU DESIGN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marius Vasile Miclăuș

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, este delimitat de Calea Dorobanșilor în partea de nord, prelungirea străzii Ep. Nicolae Ivan în partea de sud, limite cadastrale în partea de est (imobilul de pe Calea Dorobanșilor nr. 98-100) și incinta bisericii ortodoxe Sf. Toma în partea de vest.

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

- UTR Is\_A - zonă 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 cultura, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;

Subzone:

S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- înălțimea maximă admisă: Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context. Înălțimea maximă admisă la cornișă nu va depăși 18 m, respectiv P+4+R(M).

-indici urbanistici: P.O.T max = 60 %, C.U.T max = 2,2

-retragere min. față de aliniament: 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.

-retragere min. față de limitele laterale și posterioare : Conformarea clădirilor pe parcele 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





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: +40 264 596 030  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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.

## II. Prevederi P.U.Z. propuse:

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

- *funcțiune predominantă*: se conservă actualele utilizări, 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;
- *funcțiuni admise cu condiționări*: garaje colective subterane, parc tematic;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: S+P+7E, H max = 31 m (+ 2 m.);
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max = 60 %, C.U.T. Max = 2,2;
- *retragerea față de aliniament*: minim 5 m;
- *retragerea față de limitele laterale estică și vestică ale ansamblului*: min. 3 m ;
- *retragerea față de limita posterioară a ansamblului*: min. 15 m ;
- *retragerea față de Biblioteca Județeană Octavian Goga*: 27,65 m ;
- *amplasarea față de limitele nordică și estică*: se mențin cele existente ;
- *circulațiile, accesele*: accesul auto se va păstra cel existent, se va desființa accesul auto de pe parcela cu nr. cad. 331698 și accesul la subsolul Bibliotecii Județene Octavian Goga; accesul pietonal principal din sud-vestul clădirii propuse și două accese secundare;
- *staționarea autovehiculelor*: în spațiu specializat dispus la subsol;
- *echiparea tehnico-edilitară*: echipată edilitar complet .

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.06.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

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.

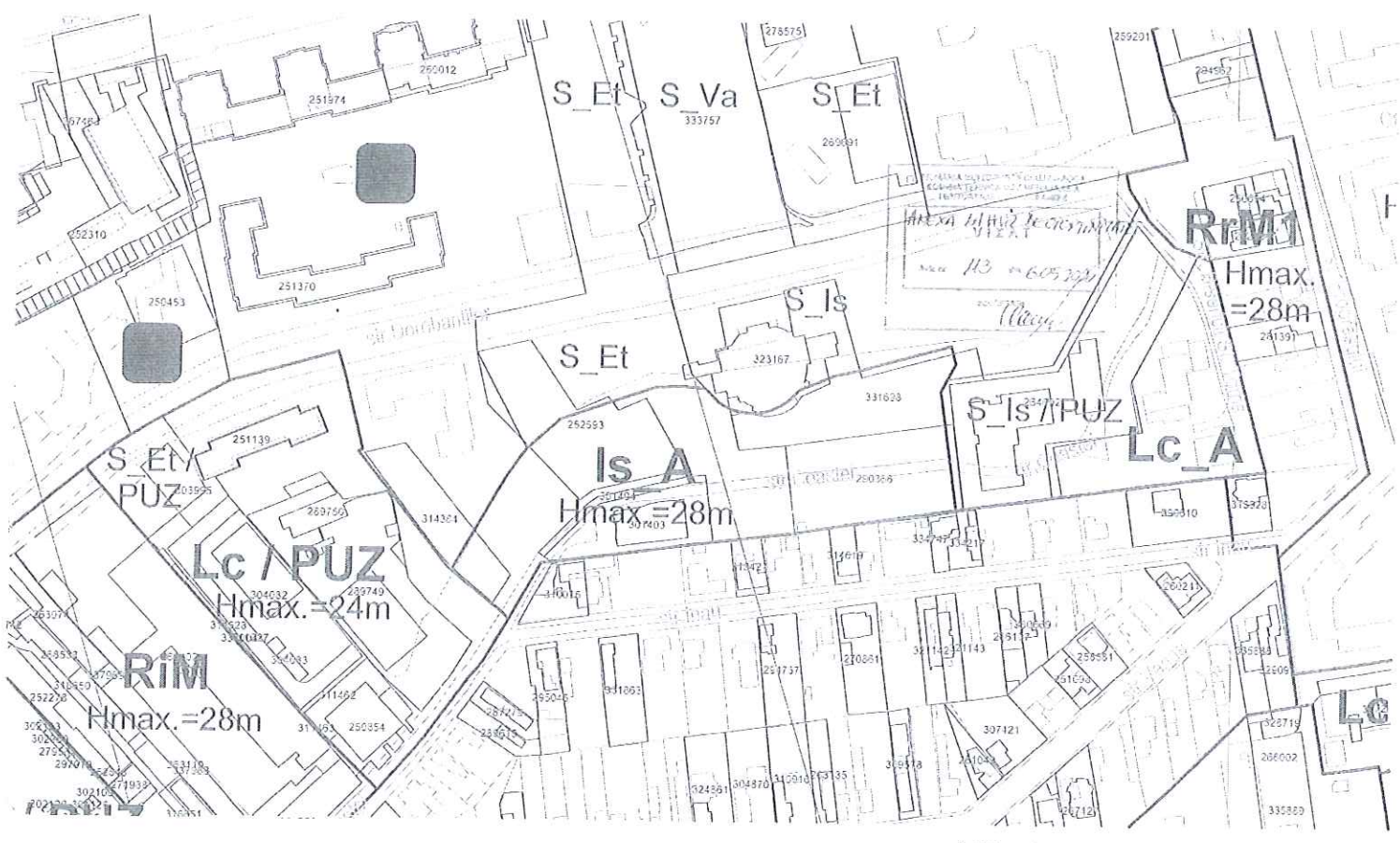
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1003 din 6.03.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF  
DANIEL POP

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

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



PLAN DE REGULAMENTAȚII



**P.U.Z. - dezvoltare urbană – Calea Dorobanților nr. 104-106**  
**(extindere, supraetajare, modernizare, reamenajare sediu Consiliul Județean Cluj)**  
Nr. 391766/14.08.2020  
(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** : CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
- **Proiectant general** : S.C. STARH ARHITECTURĂ, CONSTRUCȚII, DESIGN S.R.L.
- **Proiectant specialitate** : S.C. MORĂRESCU DESIGN STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 286790/17.06.2020

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 - dezvoltare urbană – Calea Dorobanților nr. 104-106 (extindere, supraetajare, modernizare, reamenajare sediu Consiliul Județean Cluj)

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

- **Certificat de urbanism nr. 1003/06.03.2020**
- **Aviz de oportunitate nr. 113/06.05.2020**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 240/07.08.2020**

**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. 286790/17.06.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de 07.07.2020

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă



*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 29.06.2020

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 19.06.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - 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 ordinea de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.06.2020 - ora. 11.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului – Piața Avram Iancu nr. 18
- Biblioteca Județeană „Octavian Goga” – Calea Dorobanților nr. 104
- Direcția Patrimoniul Municipului și Evidența Proprietății

Au fost amplasate pe teren panouri 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;

La dezbateră din 29.06.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cosmin Morărescu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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

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

Nu este cazul.

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.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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**



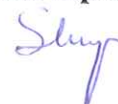
**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
BIROUL MASS MEDIA  
Nr. 127201/101/26.02.2021

NOTĂ INTERNĂ

Către,  
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal dezvoltare urbană – Calea Dorobanților nr. 104-106** s-a aflat în consultare publică pe site-ul [primariaclujnapoca.ro](http://primariaclujnapoca.ro), secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice, în perioada 8 - 25 ianuarie 2021 .

În perioada alocată consultării publice, Biroul Mass-media nu a primit nicio sesizare referitoare la proiectul propus.

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro) în 8 ianuarie 2021, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,  
Iulia Persa

Intocmit  
Călin Cioban