

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 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).

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**
- *funcțiunea 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;
- *utilizările admise cu condiționări*: garaje colective supraterane și subterane, parc tematic;
- *regimul 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 – va fi păstrat cel existent (de pe parcela cu nr. cad. 277398), va fi desființat 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 beneficiarul acesteia.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și Planșa A.05 *Plan* “Reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din 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

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

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



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

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

2.6.2. - Înălțimea construcțiilor

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

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

În concluzie regimul de înălțime al construcțiilor va fi maxim S+P+7E, și o înălțime maximă de 32.50 m

2.6.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, și respectând soluția castigatoare a concursului "Noul Consiliu Județean Cluj"

Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în 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 în 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 propuse pentru extindere, organizat conform planșei 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 F&P

PROIECTUL DE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TEREN

1. Denumirea proiectului: ...

2. Scopul proiectului: ...

3. Datele de identificare a terenului: ...

4. Datele de identificare a autorității: ...

5. Datele de identificare a proiectanților: ...

6. Datele de identificare a beneficiarilor: ...

7. Datele de identificare a autorității de emitere: ...

8. Datele de identificare a autorității de aprobare: ...

9. Datele de identificare a autorității de executare: ...

10. Datele de identificare a autorității de finanțare: ...

№	Descriere	Suprafață (m ²)	Valoare (lei)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

ANEXA 2 LA PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN

1. Denumirea proiectului: ...

2. Scopul proiectului: ...

3. Datele de identificare a terenului: ...

4. Datele de identificare a autorității: ...

5. Datele de identificare a proiectanților: ...

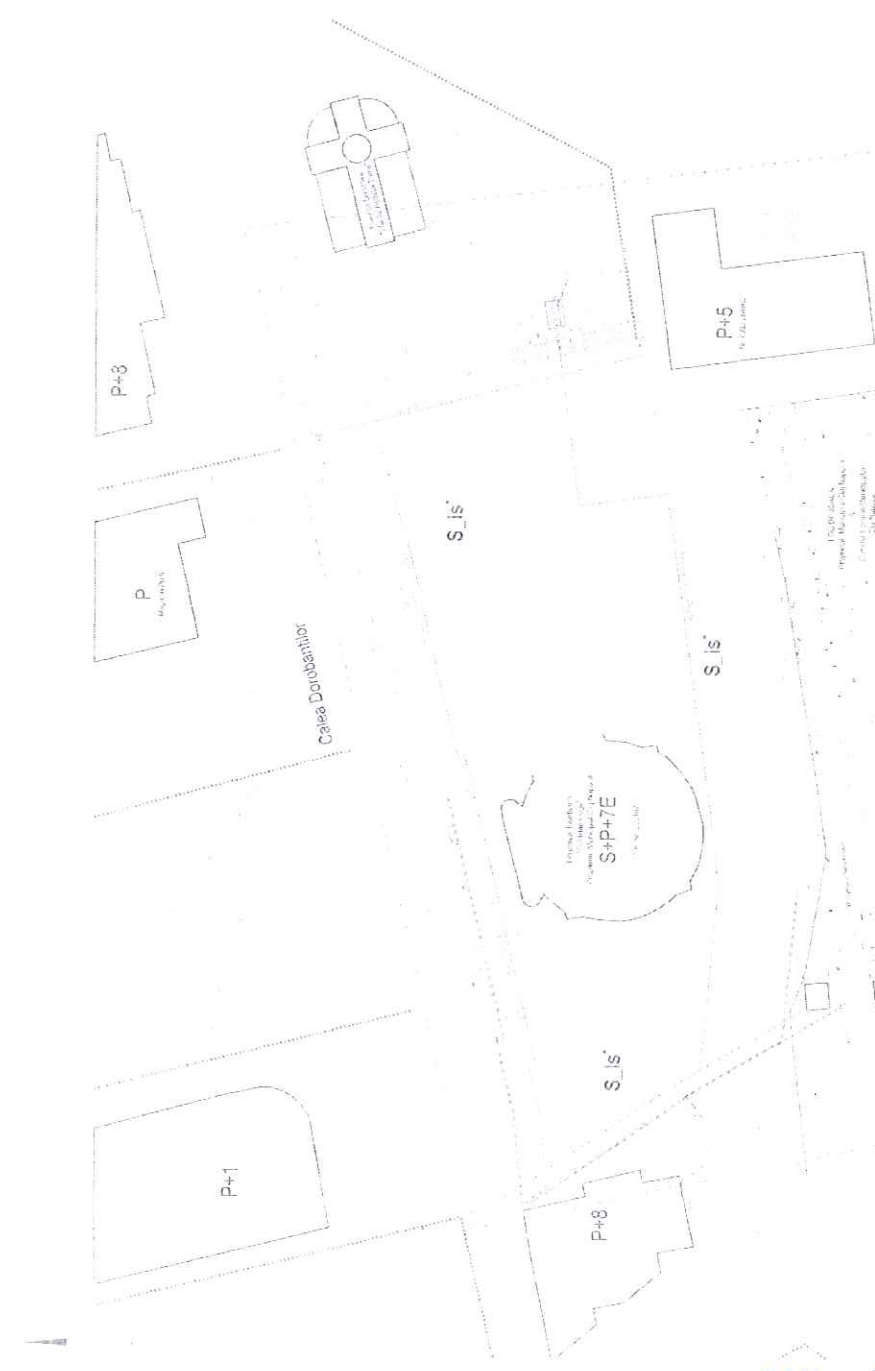
6. Datele de identificare a beneficiarilor: ...

7. Datele de identificare a autorității de emitere: ...

8. Datele de identificare a autorității de aprobare: ...

9. Datele de identificare a autorității de executare: ...

10. Datele de identificare a autorității de finanțare: ...



ARH. ȘEF DANIEL POP



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: +40 264 596 030

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de **CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ** cu sediul în Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, 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 Dorobanților 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. ST ARH 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 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.

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 parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o



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: +40 264 596 030

www.primariaclujnapoca.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-edililară*: 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.

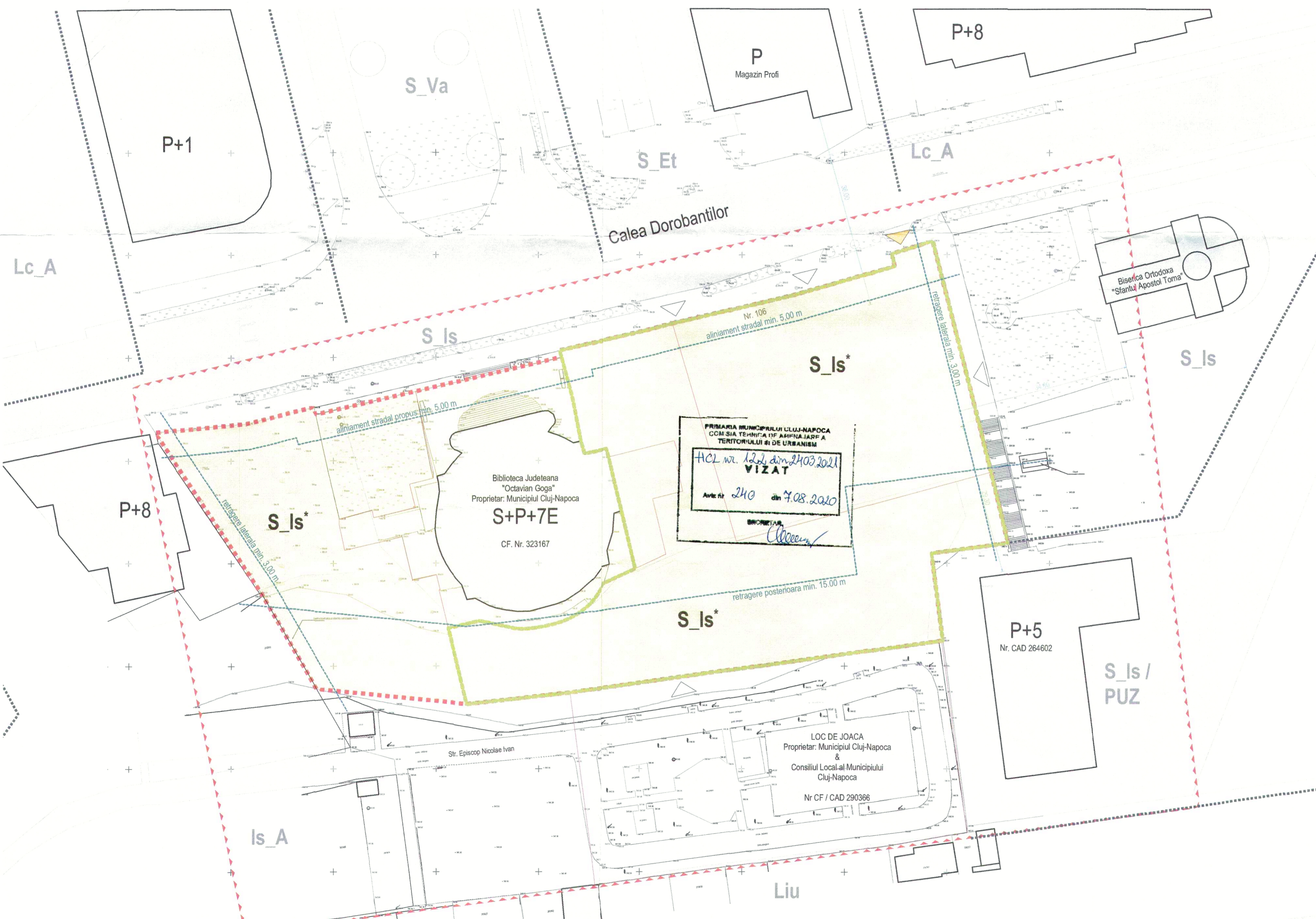
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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 Primaria 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



- LEGENDA:**
- ▲ Limita teritoriu studiat prin PUZ
 - Limita zona reglementata prin PUZ
 - Limita parcele studiate prin PUZ
 - Parcela propusa Judetul Cluj
 - Limite UTR
 - ▲ Acces auto parcare subterana
 - ▲ Acces pietonal
 - Constructii existente in vecinatate
 - Circulatii auto/parking existente
 - Circulatii pietonale existente
 - Zona in curs de reglementare prin prezentul PUZ: U.T.R. S_Is* - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale

TABEL DE COORDONATE:

Nr. Pot.	Coordonate pct. de contur		Lungim. laterali
	Y [m]	X [m]	D (1,141)
685	394411.050	587177.457	6.60
689	394404.492	587176.691	8.27
300	394396.281	587175.668	13.14
300	394383.216	587174.241	7.66
690	394375.610	587173.365	25.72
691	394372.266	587198.870	3.00
696	394371.976	587201.845	6.92
692	394363.280	587204.210	34.80
693	394345.840	587234.320	41.52
288	394322.945	587268.973	19.12
297	394341.667	587272.937	14.31
308	394355.615	587276.124	2.99
309	394358.536	587276.753	17.71
320	394375.792	587280.751	30.79
324	394405.789	587287.686	10.10
333	394415.626	587289.954	2.01
332	394417.582	587290.424	15.62
337	394432.830	587293.818	0.44
336	394433.239	587293.993	13.00
350	394445.635	587297.922	0.37
349	394445.998	587297.973	10.71
356	394456.198	587301.250	10.24
362	394465.374	587304.294	7.84
367	394473.541	587306.689	5.53
368	394478.796	587308.398	5.05
369	394481.955	587303.895	36.70
392	394490.086	587268.312	24.51
686	394495.514	587244.413	3.65
694	394491.900	587243.937	15.04
151	394476.993	587241.973	17.12
686	394479.230	587224.997	36.36
695	394483.979	587188.952	1.25
101	394483.975	587187.707	3.09
684	394480.916	587187.269	12.54
225	394468.563	587185.133	9.84
218	394459.811	587183.838	13.99
217	394444.943	587182.000	8.25
209	394436.771	587180.905	11.06
205	394425.808	587179.435	14.17
204	394411.767	587177.553	0.72

S (1) = 14869mp p = 523.82m

BILANT TERITORIAL:

DEFALCARE PARCELAR ZONA REGLEMENTATA		
	EXISTENT	PROPOUS
S zona reglementata	9339,49 mp 100,00 %	9339,49 mp 100,00 %
Parcela in proprietate Judetean Cluj	3021,00 mp 32,34%	5225,55 mp 55,95%
Parcela in proprietate Municipiului Cluj-Napoca - consiliul Judetean Cluj	2300,00 mp 24,62%	0,00 mp 0,00%
Parcela in proprietate Municipiului Cluj-Napoca - consiliul Judetean Cluj - Biblioteca Octavian Goga	2000,00 mp 21,41%	1729,84 mp 18,52%
Parcela in proprietate Municipiului Cluj-Napoca	2018,49 mp 21,63%	2084,10 mp 22,53%

INDICI PARCELA PROPUSA CONSILIUL JUDETEAN CLUJ

S teren in proprietate Cluj parcala cu CF 32168	=	3021,00 mp
S teren propus pentru a trece in proprietate Cluj din parcala cu CF 32167	=	2045,55 mp
S teren propus pentru a trece in proprietate Cluj din parcala cu nr. CF 277398	=	2300,00 mp
EXISTENT		
S parcala propusa	=	5525,55 mp 100,00 %
Sc. C.U.C.I.	=	672,00 mp 12,06% 953,65 mp 17,26 %
Sd. C.U.C.I.	=	3596,00 mp - 6.762,55mp -
S inverzita	=	2.516,30 mp 45,64 % 1.840,00 mp 33,30%
S pavaje	=	2.337,25 mp 42,30 % 3.233,12 mp 49,44%
Nr. parcali	=	20 = 56
P.O.T.	=	12,06% 17,26 %
C.U.T.	=	0,65 1,24

plansele au fost realizate pe suport topo-cadastral in format electronic

UTR: S_Is*
 Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente
 Parcela Studiate prin PUZ
 Proprietar: Municipiului Cluj-Napoca intabulat cu drept de Concesiune beneficiarului Consiliul Judetean CLUJ
 (propus a trece in proprietatea Judetului Cluj)
 S+P+6E
 CF. Nr. 277398
 S.T. = 2.300 mp
 Proprietar: Judetul Cluj
 CF. Nr. 331698
 S.T. = 3021 mp
 Biblioteca Judeteana "Octavian Goga"
 Proprietar: Municipiului Cluj-Napoca
 S+P+7E
 CF. Nr. 323167
 S.T. = 2000 mp
 NOTA 1: OBSERVATII
 Se propune trecerea suprafetei de 204,55 mp in proprietatea Consiliului Judetean Cluj.

Se propune trecerea suprafetei de 65,61 mp in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca Cluj. La parcela cu CF. Nr. 252561
 Proprietar: Municipiului Cluj-Napoca
 parte din CF. Nr. 252561
 Cota 4360/1/1/1/1/1/1/1
 S.T. = 2018,49 mp
COEFICIENTI UTR: S_Is*
 POT maxim = 60%
 C.U.T maxim = 2.2
 Regim de inaltime maxim = S+P+7
 H maxim propus = 31 m (cu abateri admise de 2m pentru spatii tehnice)

PUZ ARHITECTURA PLA.05

ELABORARE PUZ pentru EXTINDERE, MODERNIZARE SI SUPRAETAJARE SEDIU CONSILIU JUDETEAN CLUJ

strada Calea Dorobantilor, nr. 106, mun. Cluj-Napoca jud. Cluj Romania

CONSILIUL JUDETEAN CLUJ

PROIECTAT: STARH - ACD

PROIECTANT SPECIALITATE: MODstudio



ARHITECTURA: STARH - ACD
 SEF PROIECT: FLORIAN STANCIU
 TNA
 1580



ZONA SUPRATERANA RISC DE INCENDIU MIC
 GRAD DE REZISTENTA LA FOC I
 CLASA DE IMPORTANTA I

CATEGORIA DE IMPORTANTA "B"

COTA ± 0,00 ESTE RELATIVA LA COTA +3,50M DE INCENDIU

ELABORARE PUZ pentru EXTINDERE, MODERNIZARE SI SUPRAETAJARE SEDIU CONSILIU JUDETEAN CLUJ	Beneficiar: CONSILIUL JUDETEAN CLUJ	A.P
Str. Calea Dorobantilor, nr. 106, mun. Cluj-Napoca		
Sef Proiect: arh. FLORIAN STANCIU		
Proiectat: arh. IULIA STANCIU		
Proiectat: arh. C. GEORGESCU		
Desenat: arh. C. GEORGESCU		
Desenat: arh. C. MORARESCU		
Desenat: arh. A. MORARESCU		
Desenat: arh. A. VLADOVICI		
Specialist RUR: arh. M. MICLEUS		
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		FEB. '20
Scara: 1:500		

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

22

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 ordinii 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.

23

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

