



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT – ȘEF

Primar,
EMIL/BOC

E.L.

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

Nr. 38. AVIZ din 25.03.2021

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

Inițiator: Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca

Proiectant: Facultatea de Arhitectură și Urbanism

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

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

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

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

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

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

-regim de construire:izolat;

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

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

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

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

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

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

-regim de construire: izolat;

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Șef. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

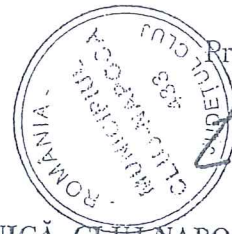
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. 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 UNIVERSITATEA TEHNICĂ CLUJ-NAPOCA prin Iancu Adrian, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Memorandumului nr. 28, înregistrată la nr. 65341/433 din 06.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 01.03.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 124.....din 12.03.2019

pentru elaborarea **P.U.Z. Complex studențesc Observator**

generat de imobilul cu nr. cad: 330737, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este complexul studențesc „Observator” în suprafață de ~ 4,5 ha, delimitat de str. Observatorului la sud, de str. Rene Descartes la nord, de str. Ceahlău la vest și de str. Republicii la est. Teritoriul de studiat cuprinde zona de studiat și zona de reglementat, respectiv campusul studențesc, încadrat parțial în UTR Lcs și parțial în UTR Is_A.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

2.1 *existent*: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat parțial în U.T.R. Lcs - Zona căminelor studențești și parțial în UTR Is_A – Zona de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente;

2.2 *propus*: se propune ameliorarea funcționalității și calității complexului studențesc Observator prin realizarea unei clădiri multifuncționale, unui cămin studențesc, organizarea de parcaje colective, amenajarea spațiului verde pentru odihnă și relaxare și reabilitarea terenului de sport dinspre strada Rene Descartes.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona căminelor studențești supusă regenerării urbane: P.O.T max. = 35%, C.U.T max. = 1.44

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

- reabilitarea suprafețelor libere din cadrul campusului studențesc, amenajare teren de sport, spații de recreere și loisir;
- creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități;
- accesul auto la zona complexului studențesc se realizează din str. Observatorului, str. Republicii, str. Ceahlău și str. Rene Descartes;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul zonei (amenajare parcări, parking auto).

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile *Anexei 6* a R.L.U. aferent P.U.G. și normele tehnice specifice.

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4950 din 22.11.2018;
- studii de fundamentare:

- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică);
- *studiu de circulație*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;

7. Obligațiile initiatorului 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. 4950 din 22.11.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

Arhitect Șef
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Lăgia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Murășan

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

Kallos