

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU URBAN SCIENCE CAMPUS CLUJ

Amplasament: Strada Tiberiu Popoviciu F.N., Municipiul Cluj–Napoca, Județul Cluj

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

Municipiul Cluj – Napoca și Universitatea Babeș Bolyai

Proiect Nr.: 25/AU/ 2022

Cod proiect: SCAMP_Science Campus, CJ

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant

S.C. KXL Studio S.R.L.

2022 – 2023

CUPRINS

CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. ROLUL RLU	4
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI	4
1.3. DOMENIU DE APLICARE	9
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	9
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	9
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale:	10
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice:.....	11
2.2.3. Zone de protecție și siguranță:	11
2.2.4. Servituțiile de utilitate publică:	11
2.2.5. Asigurarea echipării edilitare	12
2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:.....	12
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	13
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	14
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	15
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	15
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	15
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	16
2.4.1. Accesuri carosabile	16
2.4.2. Accesuri pietonale	17
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	17
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR.....	18
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI PARCAJE.....	19
2.7.1. Spații verzi	19
2.7.2. Împrejmuiri.....	19
2.7.3. Parcaje	20
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	20
3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUȘ:	21
3.2. SITUAȚIA COMPARATIVĂ EXISTENT – PROPUȘ:	22
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	23
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	23
IS_A1* – SUBZONA INTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE	23
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	23
4.2.1. ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.....	23
4.2.2. ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări.....	25
4.2.3. ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise	25
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	26
4.3.1. ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	26
4.3.2. ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	26
4.3.3. ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	26

4.3.4. ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	27
4.3.5. ARTICOLUL 8 - Circulații și accesuri.....	27
4.3.6. ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor	29
4.3.7. ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	30
4.3.8. ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor	30
4.3.9. ARTICOLUL 12 - Condiții de echipare edilitară	31
4.3.10. ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate	32
4.3.11. ARTICOLUL 14 - Împrejmuiri	33
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	33
4.4.1. ARTICOLUL 15 - P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	33
4.4.2. ARTICOLUL 16 - C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	33
ANEXE	34
Anexa 1 - Parcelele ce fac obiectul PUZ la data elaborării documentației	34

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale amplasamentului ce face obiectul PUZ-ului, situat pe **str. Tiberiu Popoviciu F.N, cartier Lomb, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj**, cu o suprafață de **85.034 mp**, în vederea valorificării potențialului economic, științific și inovativ al zonei.

Cartierul **Lomb** reprezintă la nivelul orașului Cluj-Napoca o zonă periferică, în curs de dezvoltare, cu potențial (planificat) de zonă științifică (educare, cercetare, inovare). Această zonă joacă un rol important în reputația și caracterizarea orașului, cunoscut pentru evoluțiile sale exponențiale pe partea științifică, economică și high tech.

Zona ce a generat prezentul PUZ a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de **aproximativ 85.034 mp**, luând în considerare delimitarea fizică descrisă de către beneficiar:

- la N: Str. Tiberiu Popoviciu,
- la NE și E: proprietăți private,
- la S și SE: terenuri din extravilanul localității,
- la NV și SV: terenuri cu următoarele numere cadastrale: 317520, 317521, 317522, 317523, 317524, 317525, 317526, 317527, 317528, 317548, 317547, 317616, 317615, 317613.

Situația juridică a terenurilor la momentul realizării prezentei documentații:

Proprietar	Suprafață
Terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Cluj - Napoca	85.034,00 mp
TOTAL	85.034,00 mp

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000* - Indicativ GM-010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;

- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

- Procedura de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 153/ 10.04.2012;
- Necesarul de parcaje conform RLU aferent PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 579/06.07.2018.

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Cluj;
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creștere (PC) Cluj-Napoca – Zona Metropolitană Cluj 2009--2015;
- Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă (PAED) oraș Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 4/2013;
- SIDU (Strategia integrată de Dezvoltare Urbană) Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 1/ 2022;
- PMUD (Planul de Mobilitate Urbană Durabilă) 2021-2030 Cluj-Napoca;
- PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 579/06.07.2018;
- PUZ modificare tramă stradală din zona studiată prin PUZ Cartier Lomb – parcelare teren pentru construire, aprobat prin HCL 167/2014, aprobată prin HCL 464/03.12.2014;
- PUZ – dezvoltare laborator de cercetare pilot pentru testarea în condiții reale a eficienței energetice – Cartier Lomb, aprobată prin HCL 38/06.02.2019;
- PUZ str. Oașului, cartier Lomb, aprobată prin HCL 5/20.03.2012;
- PUD – Centru T.E.A.M. – Zona Metropolitană Cluj, de sprijinire a afacerilor, Cluj-Napoca, aprobată prin HCL 5/20.03.2012;
- Procedura de informare și consultare a publicului, aprobată prin HCL nr. 153/ 10.04.2012;

- Certificatul de urbanism nr. 3527/ 25.11.2021 cu scopul elaborării unui plan urbanistic zonal pentru concurs de soluții pentru construire Science Campus CENTRE (Clas centre for life, art and science), Piață urbană și campus univervitar Babes Bolyai;
- Certificatul de urbanism nr. 2904 / 15.11.2022 cu scopul elaborării PUZ, SF și operațiuni notariale pentru ansamblul urban Science Campus Cluj;

Sinteza tuturor documentațiilor de urbanism din zona de studiu și din vecinătate:

Nr.	Nume documentatie	Amplasament	Nr. Cadastral	Beneficiar	Suprafata	HCL aprobat	An	Status
1	PUZ Cartier Dealul Lomb	Dealul Lomb	-	Consiliul Local al Mun. Cluj – Napoca și S.C. Lomb S.A.	-	HCL 350 din 07.07.2009	2009	aprobat - expirat
2	PUZ parcelare pentru locuințe unifamiliale	Cartierul Lomb	-	Consiliul Local al Mun. Cluj – Napoca	91.048 mp	HCL 366 din 14.10.2010	2010	aprobat – nu se suprapune cu prezentul PUZ
3	PUZ str. Oașului	str. Oașului, vest, zona Cartier Lomb	-	Primăria Cluj-Napoca	106.786 mp	HCL 5 din 20.03.2012	2012	Aprobat - nu se suprapune cu prezentul PUZ
4	PUD – Centru T.E.A.M. – Zona Metropolitană Cluj, de sprijinire a afacerilor, Cluj-Napoca	str. Oașului, vest, zona Cartier Lomb	-	Primăria Cluj-Napoca	106.786 mp	HCL 5 din 20.03.2012	2012	Aprobat - nu se suprapune cu prezentul PUZ
5	PUZ Centru TEAM	Str. Oașului, Cartier Lomb	-	Municipiul Cluj - Napoca	-	HCL 42 din 2013	2013	aprobat – nu se suprapune cu prezentul PUZ - CREIC
6	PUZ parcelare teren pentru construire zona A	Cartierul Lomb	-	Municipiul Cluj - Napoca	-	HCL 57 din 2014	2014	aprobat - revocat
7	PUZ revocare HCL 57/204 și parcelare teren pentru construire zona A și B	Cartierul Lomb	-	Municipiul Cluj - Napoca	136.150 mp	HCL 167 din 28.04.2014	2014	aprobat – expirat dar și-a produs efecte și preluat în PUG
8	PUZ Cartier Lomb – modificare tramă	Cartierul Lomb	-	Municipiul Cluj - Napoca	136.150 mp	HCL 464 din 03.12.2014	2014	aprobat- expirat dar și-a produs

	stradală din PUZ Cartier Lomb, aprobat prin HCL 167 / 2014							efecte și preluat în PUG
9	PUG Actualizare Plan Urbanistic General Mun. Cluj - Napoca	Municipiul Cluj - Napoca	-	Municipiul Cluj - Napoca	-	HCL 493 din 22.12.2014	2014	aprobat – în vigoare
10	Modificare parțială și completare RLU – PUG Mun. Cluj – Napoca, aprobat prin HCL 493/ 2014	Municipiul Cluj - Napoca	-	Municipiul Cluj - Napoca	-	HCL 118 din 01.04.2015	2015	aprobat
11	Completarea RLU – PUG Mun. Cluj – Napoca, aprobat prin HCL 493/ 2014 cu modificările și completările ulterioare	Municipiul Cluj - Napoca	-	Municipiul Cluj - Napoca	-	HCL 737 din 18.07.2017	2017	aprobat
12	Modificarea și completarea RLU – PUG Mun. Cluj – Napoca, aprobat prin HCL 493/2014 și modificat și completat prin HCL 118 / 2015 și 737 / 2017	Municipiul Cluj - Napoca	-	Municipiul Cluj - Napoca	-	HCL 579 din 06.07.2018	2018	aprobat
13	PUZ- dezvoltare laborator de cercetare pilot pentru testarea în condiții reale a eficienței energetice - Cartier Lomb	zona Cartier Lomb	NC 322856 și NC 322857	S.C. CLUJ INNOVATION PARK S.A.	27.200 mp	HCL nr. 38 din 06.02.2019	2019	aprobat - nu se suprapune cu prezentul PUZ
14	Alte modificări și completări	Municipiul Cluj - Napoca	-	Municipiul Cluj - Napoca	-	HCL 885 și 886 din 10.12.2019	2019 - 2022	aprobrate

PUG Mun. Cluj - Napoca						HCL 156 din 21.04.2021 HCL 86 din 07.03.2022 HCL 452 și 453 din 07.06.2022 HCL 777 și 778 din 07.10.2022		
---------------------------	--	--	--	--	--	---	--	--

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizației / autorizațiilor de construire pentru zona amplasamentului ce face obiectul PUZ-ului, situată pe str. Tiberiu Popoviciu F.N, Municipiul Cluj–Napoca, Județul Cluj, în vederea valorificării potențialului economic, științific, educațional și de afaceri din oraș, cu completarea funcțiunilor existente cu unele noi, care să susțină caracterul dorit al zonei.

Pentru acestea sunt enunțate două tipuri de propuneri:

- **Reglementări imperative/obligatorii** – măsuri de respectat în mod obligatoriu atât ca principiu, cât și ca detaliu;
- **Orientative** – măsuri care au valoare de propunere, proiectul la faza ulterioară fiind posibil a fi modificat în măsura în care calitatea propunerii va fi cel puțin egală cu a măsurii orientative.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj–Napoca. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții și a viitorului ansamblu urban Science Campus.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în baza autorizației de construire / autorizațiilor de construire ce se va / se vor elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată, conform studiilor locale realizate. În cadrul analizei urbanistice au fost identificate perspective valoroase către oraș, care au fost puse în evidență prin soluția și prin reglementările propuse.

Se vor respecta prevederile acordului / avizului Agenției pentru Protecția Mediului.

Zone construite protejate

Terenurile reglementate nu fac parte din Zone Construite Protejate, nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015, nu fac parte din Situri naturale protejate și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale:

Conform RGU, **Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale:**

(1) 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) În sensul RGU, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, [...].

Riscul seismic

Zona reglementată se află în **Zona seismică** - Conform reglementării tehnice P 100-1/2013 arealul studiat are accelerația terenului $a_g = 0,10$ g având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și perioada de colț, $T_c = 0,7$.

Riscul de inundabilitate

Teritoriul municipiului Cluj-Napoca se încadrează din punct de vedere al riscurilor la inundații, în categoriile de inundații pe cursuri de apă (Tabelul 2). De asemenea potențialul de producere al alunecărilor de teren este de la mediu spre ridicat.

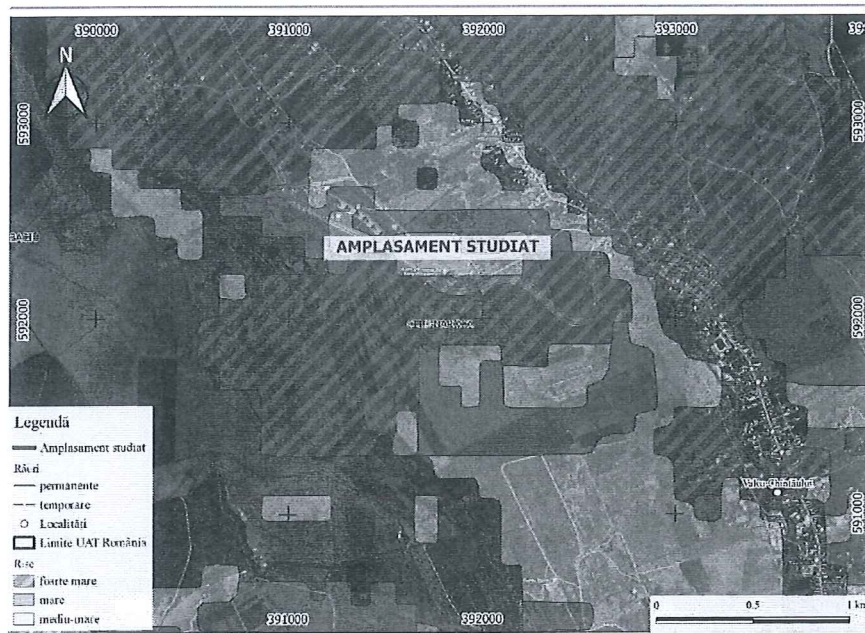
Tabelul 2. Riscuri

Localitate	Tipuri de inundații		Potențialul de producere a alunecărilor	Tipul alunecării	
	Pe cursuri de apă	Pe torenți		primară	reactivată
Cluj-Napoca	da	-	mediu-ridicat	da	da

Riscul geotehnic

Conform punctajului calculat în cadrul Studiului Geotehnic Preliminar pentru obiectivul ANSAMBLU URBAN SCIENCE CAMPUS CLUJ amplasat pe str. Tiberiu Popoviciu, F.N., Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj, realizat de S.C. GEO SEARCH S.R.L., lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat. Încadrarea s-a făcut conform NP 074 - 2014.

Conform PUG Cluj-Napoca, amplasamentul studiat se suprapune peste terenuri cu risc de alunecare foarte mare fapt pentru care se impune o expertiză geotehnică întocmită de persoane calificate (experti) și respectarea tuturor prevederilor normativului NP074-2007.



Harta de risc a zonei studiate conform PUG Cluj-Napoca

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.2.3. Zone de protecție și siguranță:

- Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).
- În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.
- Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.
- Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.

2.2.4. Servituțiile de utilitate publică:

- Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora.
- Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare¹

- Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați).

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor:

Autorizația executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul Articolului 4 privind UTR-urile / zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată. Principalele obiective ale prezentei documentații sunt:

<p>Obiectiv 1 – Primăria Municipiului Cluj - Napoca</p> <p>Center for Life, Art, and Science (CLAS) — un centru/muzeu de știință gândit ca un laborator viu (living lab) ce pune cetățeanul în mijlocul proceselor de cercetare, inovare și transfer tehnologic din domeniile STEAM (Science, Technology, Engineering, Arts, Mathematics). Centrul/muzeul de știință va fi o instituție în subordinea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, menită să exploreze și să explice sistemele de viață și fenomenele asociate și să atragă publicul larg către cunoașterea și dezvoltarea științifică;</p>	<p>Obiectiv 2 – Universitatea Babeș - Bolyai</p> <p>InfoBioNano4Health — JR&IC (Joint Research & Innovation Center) / centru comun de cercetare dezvoltare-inovare al Universității Babeș-Bolyai (UBB), integrat bidirecțional cu mediul socio-economic regional în formula open innovation/science, prin care Universitatea își va direcționa cercetări din domeniile informatică-matematică/științele cognitive/inteligența artificială/bio-nanoștiințe/științele vieții-sănătate spre dezvoltări inovatoare în domeniul sănătății;</p>
<p>Piață urbană — spațiu public suport pentru dezvoltarea unei vieți urbane comparabilă cu cea din piețele orașului istoric, cameră urbană ce ține împreună diferitele funcțiuni ale ansamblului proiectat și îi mediază legătura cu sistemul de transport și cu infrastructura orașului;</p>	<p>Facultatea de Matematică și Informatică (FMI) a Universității Babeș-Bolyai</p>
<p>Mică bază sportivă — destinată publicului dar accesibilă și studenților UBB pentru orele de educație fizică prevăzute în programa universitară;</p>	<p>Cămin studențesc</p>

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului² (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

¹ Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

Coeficientul de utilizare a terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Conform RGU, **Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei 2 la RGU - Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Zone de recreere – nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului;

Construcții de învățământ - Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori;

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții;
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții și amenajări sportive - Amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

Valorile menționate la Cap. IV, art. 4.4. și în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

³ *Idem 1.*

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau a sălii de sport.
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Construcții de cultură

- Construcțiile de centre și complexe culturale, expoziții, muzeu, bibliotecă vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest;
- Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Construcții comerciale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

⁴ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁵ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

Construcțiile de locuințe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta. Amplasarea clădirilor față de aliniament (**aliniera** clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public

și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acestora (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanțele dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism sau incendiu, etc.

Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilele propuse în planșa „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Conform Secțiunii 2, alin. (1) al Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) „Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.”

În prezent, accesul către zona reglementată este asigurat de Strada Tiberiu Popoviciu, în zona de nord a sitului, care face legătura cu str. Oașului (DJ 109A).

Caracteristici ale tramei stradale din zona reglementată:

- Trama stradală este una planificată, cu aspect organic datorită declivităților terenului zonei, dar și conformării geometriei parcelelor ce fac obiectul PUZ;
- Strada Tiberiu Popoviciu este actual nefinalizată în întregime, terminându-se la limita sa vestică într-un drum neconstruit, dar complet modernizată în zona prezentului P.U.Z.;
- Calitatea materialelor utilizate în proiectarea și implementarea drumurilor este una bună.

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁶, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Conform RGU, Anexa 4:

Construcții de cultură

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții și amenajări sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁷ potrivit importanței și destinației construcției. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizelor organelor administrației publice competente.

Conform RGU. Art. 18, alin. (2¹) - În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(2²) Prin excepție de la prevederile alin. (2¹) cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot

⁷ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenuri (conform RGU, Art. 26).

fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Conform RGU. Art. 28, alin. (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

Dezvoltarea va dispune de platforme sau de spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

În cadrul ansamblului, se recomandă organizarea unor platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere îngropate, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

Totalitatea parcelelor reglementate însumează suprafața de **85.034 mp**. Teritoriul este alcătuit din mai multe parcele (aprox. 76 parcele rezultate în urma parcelării conform PUZ aprobat cu HCL nr. 167 / 2014, modificată prin HCL nr. 464 / 2014) identificate conform **Anexa 1 la prezentul Regulament Local de Urbanism.**

La momentul întocmirii RLU, majoritatea parcelelor au forme regulate.

În cadrul PUZ se menține configurația actuală a parcelelor, până la următoarea fază de dezvoltare, unde se pot realiza operațiuni de alipire (comasare) / dezmembrare / concesionare a unor

terenuri. Modificările de limite de proprietate vor surveni de asemenea ca urmare a realizării / modernizării / supralărgirii străzilor, operațiune care va necesita rezerve de teren.

În urma documentației specifice realizate de către specialist atestat a fost obținut Avizul OCPI de Începere lucrări nr. 6856 / 2022 și de Procesul Verbal de Recepție OCPI nr. 436 / 2023.

Pentru a fi direct construibile, parcelele trebuie să respecte următoarele reguli:

- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară;
- Pentru viitoarele parcele, care vor fi dezmembrate ulterior aprobării PUZ, raportul laturilor se recomandă să fie cel puțin egal;
- Să aibă acces asigurat la un drum public, direct sau prin servitute;
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei este recomandat să fie între 75° și 105°.

La proiectarea noii trame stradale se va ține cont de:

- Străzile existente, deja intabulate cadastral;
- Normele tehnice în vigoare, pentru deservirea cât mai optimă a teritoriului și a funcțiilor reglementate.

Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Articolul 4.

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

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelor, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Documentația PUZ urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea spațiilor verzi din cadrul zonei sub formă de sistem verde integrat și interconectat.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

Se va respecta Anexa nr. 6 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

2.7.2. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele care nu se învecinează cu străzi, unde nu există deja împrejmuire aparținând terenurilor învecinate, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

Pentru obiectivele de utilitate publică se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății, doar în cazul în care acestea au un argument justificat (școli, grădinițe etc). Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

Se recomandă, pe cât posibil, deschiderea spațiilor amenajate aferente instituțiilor publice către public și eliminarea împrejmirilor dinspre aliniament pentru conectarea directă a acestora cu restul spațiilor publice din zonă.

2.7.3. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar cu asigurarea numărului de locuri de parcare necesar conform Anexa 2 - RLU PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Având în vedere dimensiunea orașului, pentru o mai bună calitate a vieții și pentru ameliorarea imaginii urbane, PUZ-ul recomandă măsuri pentru prioritizarea circulației pietonale în detrimentul celei cu autovehiculul privat care au ca scop:

- Crearea de spații pietonale atractive, de calitate, care să satisfacă nevoile tuturor tipurilor de utilizatori (spații pietonale incluzive);
- Eliminarea unei părți cât mai mari din parcarile amenajate de-a lungul străzilor;
- Decongestionarea traficului, etc.

Măsuri propuse:

- Smart-parking;
- Parcări pentru biciclete, trotinete și scutere electrice care să încurajeze deplasarea cu aceste modalități de transport;
- Parcări subterane în detrimentul celor supraterane;
- Parcări cu plată pe domeniul public care să descurajeze deplasările cu autovehiculul individual;
- Asigurarea necesarului minim de locurile de parcare aferent funcțiunilor propuse în prezentul PUZ, exclusiv în interiorul parcelei;
- Interzicerea parcărilor pe trotuare sau spații verzi;
- Crearea de piste de biciclete și amenajarea de spații pentru parcare bicicletelor;
- Amenajarea de spații pentru închiriere;
- Modernizarea și extinderea infrastructurii de transport în comun.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale zonei de amplasament a prezentului PUZ, situat în cartierul Lomb al Mun. Cluj-Napoca, având ca obiective principale realizarea următoarelor:

- **Science campus centre** (CLAS Centre for Life, art and science – Centru pentru viață, artă și știință, Piață urbană și Bază Sportivă) ;
- **Campus universitar Babeș Bolyai** (Facultatea de Matematică – Informatică, cămine pentru studenți și InfoBioNano for Health).

Principalele **funcțiuni** reglementate:

- **Center for Life, Art, and Science (CLAS)** - CLAS este o instituție nouă, proiectată ca un ecosistem de inovare cu participanți din cadrul instituțiilor publice, societății civile, întreprinderilor private, cercetării și educației, ca un mediu multifuncțional:
 - Centru de știință și inovare;

- Living lab ce pune cetățeanul în mijlocul proceselor de cercetare, inovare și transfer tehnologic din domeniile STEAM (Science, Technology, Engineering, Arts, Mathematics);

- **Piață urbană** - ansamblul conține un nucleu public cu o suprafață de aproximativ 4.800 de mp ce va găzdui funcțiuni temporare sau permanente, însă rolul principal al acestui spațiu fiind de a susține efervescența vieții universitare și atrage publicul larg. De asemenea, acest spațiu va fi folosit de CLAS sau de Universitatea Babeș-Bolyai pentru organizarea de evenimente sau târguri de diseminare a cunoașterii științifice:

- Spațiu public amenajat;
- Mobilier urban;

- **Mică bază sportivă** - amenajare specifică ce cuprinde construcții și instalații destinate activității de educație fizică și sport:

- Terenuri de sport;
- Bază sportivă acoperită;

- **InfoBioNano4Health** - va fi un centru comun de cercetare și dezvoltare (Joint Research & Innovation Center) dezvoltat în legătură cu domeniile regionale de specializare inteligentă, într-o paradigmă de inovare Quintuplu - Helix:

- Centru de cercetare dezvoltare-inovare - JR& IC (Joint Research & Innovation Center);

- **Facultatea de Matematică și Informatică a Universității Babeș – Bolyai** - Noul sediu al Facultății de Matematică și Informatică va reuni săli de curs și de cercetare specifice programului, însă pune accentul pe spațiile comune, destinate colaborării dintre studenți, cadre didactice și cercetători, și deschise elevilor, antreprenorilor și societății civile:

- Facultatea;
- Observator astronomic și planetarium;

- **Cămin studentesc** - Universitatea dorește edificarea într-o primă etapă a unui cămin cu 500 de locuri, urmând ca ulterior să își dubleze capacitatea de cazare.

Subzona funcțională propusă se prezintă astfel:

Astfel, au fost delimitate și reglementate următoarele subzone funcționale:

Subzonă funcțională		POT max	CUT max	Rh max	H max
Is_A1*	Subzonă instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente	60%	2,20	4S+Ds+P+7E	44 m

3.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUȘ:

Utilizare funcțională	EXISTENT	
	Suprafață	Procent
Suprafața construită	0.00 mp	0 %
Teren liber de construcții	85.034 mp	100%
TOTAL	85.034 mp	100%

PROPUȘ		
Suprafață P.U.Z Etapa 1, din care:	66.673,00 mp	78,40 %
<i>Suprafață construită maximă</i>	<i>40.003,80 mp</i>	<i>60 %</i>
<i>Suprafață minimă spații verzi (pe sol natural)</i>	<i>13.334,60 mp</i>	<i>20 %</i>
<i>Suprafață minimă circulației și alte amenajări</i>	<i>13.334,60 mp</i>	<i>20 %</i>
Suprafață P.U.Z Etapa 2:	18.361,00 mp	21,60 %
TOTAL	85.034,00 mp	100%

3.2. SITUAȚIA COMPARATIVĂ EXISTENT – PROPUS:

Zonă / Subzonă / U.T.R.	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.Z. CARTIER LOMB		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. MUN. CLUJ - NAPOCA		REGLEMENTĂRI PROPUȘ PRIN PREZENTUL P.U.Z.	
			L3a1		U / PUZ Lomb		IS_A*	
P.O.T. max.	X		35%		X		60%	
C.U.T. max.	X		0.6		X		2.2	
S.C.D. max. (mp)	X		40003.80		X		146680.60	
Rh max.	X		(S,D) P+M		X		4S+Ds+P+7E	
H max. (m)	X		-		X		44 m	
Funcțiune	Teren neconstruit		Subzonă locuințe unifamiliale mici situate în noile extinderi - Cartier Lomb		Conform P.U.Z aprobat prin HCL nr. 167 / 2014 - cartier Lomb		Zonă instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente	
Suprafață maximă construită	0.00	0%	23335.55	35%	X	X	40,003.80	60%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural	X	X					13,334.60	20%
Suprafață minimă circulației pietonale, carosabile, spații publice amenajate și alte amenajări	0.00	0%	4333745%	65%	X	X	13,334.60	20%
Suprafață neamenajată	66,673.00	100%		X	X	X	X	X
Suprafață / U.T.R. Etapa 1	66,673.00	100%	66,673.00	100%	66,673.00	100%	66,673.00	100%

Situația comparativă existent – propus, raportată la Etapa 1 de dezvoltare a prezentului P.U.Z

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

IS_A1* – SUBZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

Zona de reglementare Is_A1* face parte din cartierul Lomb, o zonă în curs de urbanizare, unde în ultimii ani au fost construite obiective de interes general care conturează o zonă de inovație, tehnologie, afaceri – start-up-uri, știință și cercetare. Zona este una de mare interes economic la nivelul municipiului, conținând obiective de interes local, județean și chiar național.

Zona Is_A1* se caracterizează ca o 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.

Funcțiunile predominante sunt de tip educațional, de cercetare etc. În zonă sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate retrase față de aliniament.

Clădirile dedicate, sunt situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Zona se conturează a fi una omogenă, în cadrul căreia sunt concentrate actual activități precum: centre de cercetare, industrii creative, antreprenoriat și microîntreprinderi, spălătorii auto, birouri, zone de parcuri fotovoltaice.

Pentru zona vizată au fost aprobate anterior PUZ-uri, prezenta documentație de urbanism având rol de actualizare a acestora cu noi reglementări care să fie în concordanță cu tendința de dezvoltare a zonei și nevoile actuale ale acesteia.

Prin prezentul PUZ se urmărește o mai bună valorificare a potențialului economic și uman prezent în zonă, prin modificarea și actualizarea reglementărilor urbanistice în vigoare, în vederea completării funcțiilor existente cu unele noi care să susțină obiectivele PUZ-ului.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

- Cercetare și știință:

- Centre/ muzee științifice;
- Centre de cercetare, dezvoltare, inovare;
- Observator astronomic;
- Planetariu;
- Clădiri administrative;
- Organizații ale societății civile, asociații, fundații;
- Ateliere, laboratoare, spații de bricolaj și creație;
- Incubator tehnologic de afaceri inovatoare;
- Birouri.

- Cultură:

- Expoziții, galerii de artă;
- Muze;
- Biblioteci;
- Centre și complexe culturale;
- Săli de reuniune, de evenimente, conferințe, spectacole;
- Cinematograf;
- Centru expozițional multifuncțional;

- **Construcții și amenajări sportive:**
 - Bază sportivă – ce poate cuprinde: terenuri de sport, vestiare, tribune descoperite și acoperite, etc.;
 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi – dacă va fi cazul;
 - Săli de competiții sportive – dacă va fi cazul;

- **Educație:**
 - Învățământ superior;
 - Cămine studențești, internate, cantine;

- **Construcții comerciale:**
 - Comerț nealimentar;
 - Alimentație publică: restaurante, cafenele, baruri, cofetării, cantine, etc.,
 - Mici activități manufacturiere;

- **Construcții pentru servicii:**
 - Servicii profesionale pentru:
 - Afaceri,
 - Mass-media,
 - Sedii ale unor firme,
 - Servicii pentru întreprinderi,
 - Proiectare,
 - Consultanță în diferite domenii,
 - Și altele.
 - Construcții social – medicale: farmacie, cabinet medical, puncte de prim ajutor etc.;

- **Funcțiuni complementare celor prezentate anterior:**
 - Locuri pentru relaxare și socializare;
 - Spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii;
 - Pavilioane și spații acoperite amenajate;
 - Dale și piețe urbane amenajate cu mobilier urban;
 - Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
 - Parcaje la sol, subsol și multietajate;
 - Cabină pază;
 - Puncte de informare, vânzare bilete;
 - Grupuri sanitare;



- Puncte colectare deșeuri;
- Construcții pentru echipamente tehnico-edilitare (post de transformare, pompe de căldură, panouri solare, etc.).

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Utilizările menționate la art. 4.1.2.1. sunt permise cu condiția respectării condițiilor geotehnice și de zonare seismică;
- 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;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public (bazine de retenție, posturi de transformare, etc.).
- Este permisă amplasarea antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă și radio care depășesc înălțimea maximă admisă cu condiția obținerii avizelor și acorduri din partea instituțiilor competente (MAI, MAPN, SRI, STS, etc.).

4.2.3. Utilizări interzise

- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului și a firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- Construcții provizorii de orice natură, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Suprafața PUZ este de **85.034,00 mp**, reprezentând 100% din suprafața totală. Aceasta a fost împărțită în două etape de dezvoltare:

- Etapa 1 – suprafață de 66.673,00 mp- suprafață subzonă funcțională **Is_A1***;
- Etapa 2 – suprafață de 18.361,00 mp.

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări asupra formei inițiale a terenurilor.

Ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire sau dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare, dar cu raportarea constantă a suprafețelor și bilanțului teritorial de la data elaborării PUZ-ului.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) se va face conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în *Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus prin planșa U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională, aferentă documentației actuale de tip PUZ.

Retragerile minime vor fi următoarele:

Pentru Edificabilul 1

- Minimum 21,00 m față de limita sudică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;
- Minimum 16,00 m față de limita estică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;
- Minimum 44,00 m față de limita nordică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

Pentru Edificabilul 2

- Minimum 22,00 m față de limita sudică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

Pentru Edificabilul 3

- Variabil între minimum 9,00 m și minimum 18,00 m față de limita vestică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;
- Minimum 5,00 m față de limita nordică a limitei terenurilor ce au generat PUZ;

Pentru Edificabilul 4

- Minimum 22,00 m față de limita sudică a limitei terenurilor ce au generat PUZ.

*În cazul dezmembrărilor realizate pentru fiecare obiectiv în parte **Obiectiv 1 (Piață urbană și bază sportivă + CLAS) și Obiectiv 2 (Facultatea de matematică și informatică, Centru de cercetare-dezvoltare-inovare – InfoBioNano4Health, Cămin studentesc - 500 de locuri) viitoarele construcții se pot amplasa pe limitele laterale și posterioare de proprietate viitoare cu respectarea distanțelor față de clădirile amplasate pe parcelă raportate la întreg ansamblul (conform 4.3.4. – Amplasarea clădirilor unele față de altele).***

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilele propuse în planșa „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele minime necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele minime destinate spațiilor verzi și amenajate, care să respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural cât și amenajarea spațiilor verzi cu locuri de joacă pentru copii, alei, parcaje, precum și spații pietonale.

În cazul realizării mai multor construcții pe aceeași parcelă, conformarea volumelor și stabilirea distanțelor între acestea se va realiza pe baza unui studiu de însorire, la faza de autorizație de construire, atunci când distanțele dintre acestea sunt mai mici de H/2 sau în cazul alipirii a două construcții cu calcan.

Retragerile minime vor fi următoarele:

Pentru Edificabilul 1

- Minimum 11,00 m față de edificabilul 2;
- Minimum 81,00 m față de edificabilul 3;

Pentru Edificabilul 2

- Minimum 11,00 m față de edificabilul 1;
- Minimum 5,00 m față de edificabilul 4;

Pentru Edificabilul 3

- Minimum 14,00 m față de edificabilul 4;
- Între Minimum 62,00 și Minimum 81,00 m față de edificabilul 1;

Pentru Edificabilul 4

- Minimum 14,00 m față de edificabilul 3.
- Minimum 5,00 m față de edificabilul 2

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public str. Tiberiu Popoviciu, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

- Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese carosabile ce fac legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Parcelele vor avea asigurate câte un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Se vor asigura accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Se vor asigura accesuri pentru biciclete către zonele destinate parcarilor pentru acestea și se recomandă realizarea unei conexiuni cu rețeaua velo de la nivelul Municipiului;
- Accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.

În interiorul incintei se vor realiza circulații carosabile de min. 5,00 m și pietonale de min. 1,50 m. Circulațiile carosabile vor fi dotate cu aliniament vegetal pe ambele părți pentru asigurarea microclimatului și confortului utilizatorilor. Circulațiile carosabile și pietonale vor asigura accesul la construcții și locurile de parcare, a căror configurare vor respecta normele tehnice specifice, în vigoare.

Construcții administrative

- Accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cultură:

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
 - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
 - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții și amenajări sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții locuire / cămine studențești

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Locurile de parcare din incintă amplasate la sol, vor fi alocate preponderent vizitatorilor sau dedicate serviciilor de drop-off / curierat cu access controlat, iar **locurile de parcare din parcările subterane**, vor fi destinate preponderent utilizatorilor fiecărui obiectiv (profesori, studenți, cercetători, personal auxiliar, antreprenori, etc.) cât și parțial vizitatorilor / turiștilor. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

În plus, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism Cluj (PUG Mun. Cluj – Napoca) _ Anexa 2 _ necesarul de parcaje, astfel:

Obiectiv 1 (Piață urbană și bază sportivă + CLAS)

CLAS

- Parcare auto: 1 loc de parcare la 50 mp AU + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- Parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp AU
- În plus, vor fi prevăzute minim 4 locuri pentru autocare simultan, care îi vor lăsa pe vizitatori în fața intrării și vor aștepta în parcare;
- În plus, în parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:
 - minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
 - minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
 - minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
 - minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;
 - minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;
- În plus, se vor prevedea 6 locuri de parcare pentru personal (min. 80 de angajați).

Locurile de parcare pentru mașini se vor amenaja preponderent în subsolul clădirii, iar parcările pentru biciclete și alte mijloace nemotorizate vor fi preponderent la sol. În măsura în care spațiul permite, se poate suplimenta numărul locurilor de parcare pentru a deservi și alte categorii de public în afara vizitatorilor CLAS.

BAZĂ SPORTIVĂ

Terenuri de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport

Obiectiv 2 (Facultatea de matematică și informatică, Centru de cercetare-dezvoltare-inovare – InfoBioNano4Health, Cămin studentesc - 500 de locuri)

FMI

- Parcare auto: 1 loc de parcare la 40 mp AU destinată activității de bază;
- Parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp AU destinată activității de bază;

Locurile de parcare pentru mașini se vor amenaja pe cât posibil într-o parcare comună cu a Centrului InfoBioNano4Health dar cu accese distincte, controlate și/sau restricționate în clădiri, iar parcările pentru biciclete și alte mijloace nemotorizate vor fi preponderent la sol. Parcările necesare pentru toate sub-obiectivele UBB vor fi tratate integrat, pe cât posibil. Restul locurilor de parcare vor fi amenajate la sol.

INFOBIONANO4HEALTH

- Parcare auto: 1 loc de parcare la 80 mp AU
- Parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU

CĂMINE

- Parcare auto: 1 loc de parcare la 80 mp AU destinată activității de bază
- Parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU destinată activității de bază

Locurile de parcare pentru mașini se vor amenaja parțial în parcarea comună a FMI și InfoBioNano4Health, iar parcările pentru biciclete și alte mijloace nemotorizate vor fi preponderent la sol. Parcările necesare pentru toate sub-obiectivele UBB vor fi tratate integrat, pe cât posibil.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de **4S+Ds+P+7E**.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de **44,00 m** raportat la cota terenului amenajat.

Se permite realizarea de subsoluri suplimentare în cazul în care sunt necesare pentru asigurarea locurilor pe parcare și dacă din punct de vedere geotehnic terenul o permite, la următoarea fază de proiectare.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă. Se vor folosi materiale moderne, care să potențeze funcțiunile high-tech, de cercetare, educație și știință propuse.

- Se interzice realizarea de spații arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Cromatica va fi una care să se încadreze și să respecte vecinătățile, utilizându-se preponderent nuanțe de nonculori și materiale cu aspect natural, care să se încadreze în peisajul deluros al zonei.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism Cluj (PUG Mun. Cluj – Napoca) _ Anexa 3;

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulației etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă;
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale;
- Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Se interzice conducerea la liber a apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

La fazele următoare de proiectare, în execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent de minimum 20% de spații verzi pe sol natural din suprafața totală a parceleii, iar restul se poate amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

În jurul clădirilor se recomandă spații verzi de incintă având o funcție sanitară și de protecție ce ajută la reducerea valorilor de temperatură, micșorează viteza de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon produse de zona propusă.

Procesul de modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Piețele urbane vor fi organizate ca spații pietonale. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Amenajările și utilizarea spațiului public vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism Cluj (PUG Mun. Cluj – Napoca) _ Anexa 4;

4.3.11. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate doar pe limitele care nu se învecinează cu străzi sau drumuri publice, acolo unde nu există deja împrejmuire aparținând terenurilor învecinate, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. În cazul în care vor fi necesare împrejmuiri spre domeniul public, aceste se recomandă a fi parțiale (recomandabil din gard viu sau elemente vegetale), vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 cm și o componentă transparentă realizată din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea în ambele direcții, dublată de gard viu.

- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament, dacă va fi cazul, se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = 60%;

4.4.2. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 2,20.

Întocmit,

Urb. Peis. Iulia Nicoleta Sabău

Urb. Vlad-Andrei Nour

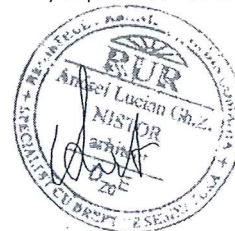
Urb. Tania Bacale


S.C. KXL STUDIO S.R.L.



Șef proiect,

Șef proiect - arh. Andrei Nistor




ANEXE
Anexa 1 - Parcelele ce fac obiectul PUZ la data elaborării documentației

Situatia inainte de alipire			
Nr. cadastra	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
317515	21123	Pasune	Lot 1 - Teren neimprejmuit
317517	500	Pasune	Lot 2 - Teren neimprejmuit
317516	500	Pasune	Lot 3 - Teren neimprejmuit
317519	500	Pasune	Lot 4 - Teren neimprejmuit
317518	500	Pasune	Lot 5 - Teren neimprejmuit
317518	363	Pasune	Lot 6 - Teren neimprejmuit
317534	407	Pasune	Lot 7 - Teren neimprejmuit
317533	500	Pasune	Lot 8 - Teren neimprejmuit
317532	500	Pasune	Lot 9 - Teren neimprejmuit
317531	500	Pasune	Lot 10 - Teren neimprejmuit
317530	500	Pasune	Lot 11 - Teren neimprejmuit
317529	500	Pasune	Lot 12 - Teren neimprejmuit
317539	500	Pasune	Lot 13 - Teren neimprejmuit
317538	500	Pasune	Lot 14 - Teren neimprejmuit
317537	500	Pasune	Lot 15 - Teren neimprejmuit
317536	500	Pasune	Lot 16 - Teren neimprejmuit
317535	500	Pasune	Lot 17 - Teren neimprejmuit
317540	500	Pasune	Lot 18 - Teren neimprejmuit
317543	500	Pasune	Lot 19 - Teren neimprejmuit
317542	500	Pasune	Lot 20 - Teren neimprejmuit
317541	500	Pasune	Lot 21 - Teren neimprejmuit
317575	500	Pasune	Lot 22 - Teren neimprejmuit
317576	500	Pasune	Lot 23 - Teren neimprejmuit
317577	500	Pasune	Lot 24 - Teren neimprejmuit
317578	500	Pasune	Lot 25 - Teren neimprejmuit
317566	500	Pasune	Lot 26 - Teren neimprejmuit
317565	564	Pasune	Lot 27 - Teren neimprejmuit
317564	500	Pasune	Lot 28 - Teren neimprejmuit
317563	500	Pasune	Lot 29 - Teren neimprejmuit
317562	500	Pasune	Lot 30 - Teren neimprejmuit
317561	500	Pasune	Lot 31 - Teren neimprejmuit
317560	500	Pasune	Lot 32 - Teren neimprejmuit
317559	646	Pasune	Lot 33 - Teren neimprejmuit
317574	500	Pasune	Lot 34 - Teren neimprejmuit
317573	500	Pasune	Lot 35 - Teren neimprejmuit
317572	500	Pasune	Lot 36 - Teren neimprejmuit
317571	500	Pasune	Lot 37 - Teren neimprejmuit
317570	500	Pasune	Lot 38 - Teren neimprejmuit
317569	500	Pasune	Lot 39 - Teren neimprejmuit
317568	500	Pasune	Lot 40 - Teren neimprejmuit
317567	500	Pasune	Lot 41 - Teren neimprejmuit
317579	500	Pasune	Lot 42 - Teren neimprejmuit
317580	500	Pasune	Lot 43 - Teren neimprejmuit
317581	500	Pasune	Lot 44 - Teren neimprejmuit
317582	543	Pasune	Lot 45 - Teren neimprejmuit
317583	734	Pasune	Lot 46 - Teren neimprejmuit
317584	500	Pasune	Lot 47 - Teren neimprejmuit
317585	500	Pasune	Lot 48 - Teren neimprejmuit
317586	500	Pasune	Lot 49 - Teren neimprejmuit
317587	500	Pasune	Lot 50 - Teren neimprejmuit
317588	500	Pasune	Lot 51 - Teren neimprejmuit
317589	500	Pasune	Lot 52 - Teren neimprejmuit
317590	500	Pasune	Lot 53 - Teren neimprejmuit
317591	500	Pasune	Lot 54 - Teren neimprejmuit
317592	500	Pasune	Lot 55 - Teren neimprejmuit
317593	500	Pasune	Lot 56 - Teren neimprejmuit
317594	500	Pasune	Lot 57 - Teren neimprejmuit
317595	500	Pasune	Lot 58 - Teren neimprejmuit
317596	500	Pasune	Lot 59 - Teren neimprejmuit
317597	500	Pasune	Lot 60 - Teren neimprejmuit
317598	500	Pasune	Lot 61 - Teren neimprejmuit
317605	500	Pasune	Lot 62 - Teren neimprejmuit
317604	835	Pasune	Lot 63 - Teren neimprejmuit
317603	500	Pasune	Lot 64 - Teren neimprejmuit
317602	500	Pasune	Lot 65 - Teren neimprejmuit
317601	500	Pasune	Lot 66 - Teren neimprejmuit
317600	500	Pasune	Lot 67 - Teren neimprejmuit
317599	500	Pasune	Lot 68 - Teren neimprejmuit
317614	6221	Pasune	Lot 69 - Teren neimprejmuit
317613	4994	Pasune	Lot 70 - Teren neimprejmuit
317615	5273	Pasune	Lot 71 - Teren neimprejmuit
317616	8069	Pasune	Lot 72 - Teren neimprejmuit
317552	500	Pasune	Lot 73 - Teren neimprejmuit
317553	660	Pasune	Lot 74 - Teren neimprejmuit
317549	500	Pasune	Lot 75 - Teren neimprejmuit
317550	500	Pasune	Lot 76 - Teren neimprejmuit
317551	500	Pasune	Lot 77 - Teren neimprejmuit
317554	500	Pasune	Lot 78 - Teren neimprejmuit
317555	500	Pasune	Lot 79 - Teren neimprejmuit
317556	587	Pasune	Lot 80 - Teren neimprejmuit
317557	500	Pasune	Lot 81 - Teren neimprejmuit
317558	500	Pasune	Lot 82 - Teren neimprejmuit
Total	85019		

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMAR DE 34 PAGINI

