



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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 3, înregistrată sub nr. 748237/433/16.06.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 159 din 2.10.2023

pentru **P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu urban Science Campus – str. Tiberiu Popoviciu - sud**

generat de imobilele cu nr. cad. 317516, 317517, 317518, 317519, 317529, 317530, 317531, 317532, 317533, 317534, 317535, 317536, 317537, 317538, 317539, 317540, 317541, 317542, 317543, 317549, 317550, 317551, 317552, 317553, 317554, 317555, 317556, 317557, 317558, 317559, 317560, 317561, 317562, 317563, 317564, 317565, 317566, 317567, 317568, 317569, 317570, 317571, 317572, 317573, 317574, 317575, 317576, 317577, 317578, 317579, 317580, 317581, 317582, 317583, 317584, 317585, 317586, 317587, 317588, 317589, 317590, 317591, 317592, 317593, 317594, 317595, 317596, 317597, 317598, 317599, 317600, 317601, 317602, 317603, 317604, 317605 și imobilele cu nr. cad. 317613, 317614, 317615, 317616.

Inițiator: **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

Proiectant: **S.C. KXL STUDIO S.R.L.**

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: **Andrei Lucian Nistor**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de aproximativ 8,5 ha este situat în cartierul Lomb, fiind delimitat de str. Tiberiu Popoviciu în partea de nord și limită intravilan în partea de sud. Teritoriul este alcătuit din mai multe parcele (80 parcele rezultate în urma parcelării conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 167 / 2014, modificată prin HCL nr. 464 /2014). Zona de studiu PUZ cuprinde aria de reglementare și vecinătățile adiacente.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. 493/2014, teritoriul studiat este încadrat în UTR U/ PUZ Lomb, echivalent cu UTR L3a1 – zonă de locuințe unifamiliale cu maxim (S/D) +P+M - conform PUZ aprobat prin HCL nr. 366/2010.

UTR L3a1 - zonă locuințe unifamiliale mici (S, D) P+M niveluri situate în noile extinderi (cartier Lomb)

- *funcțiune predominantă:* locuințe unifamiliale mici de max. (S,D) P+M niveluri, în regim de construire izolat, cuplat, cu conservarea și protecția mediului înconjurător; - L3a1 locuire în clădiri cu regim de înălțime (S,D) P+M – realizare de alei, accese și parcuri în incinte și cu modernizarea căilor de acces prevăzute în P.U.Z. Lomb; - loturile cu suprafețe mai mare de 500 mp vor putea avea fie funcțiunea de locuire, fie funcțiunea de instituții și servicii;
- *înălțimea maximă admisă:* Înălțimea construcțiilor de locuit va fi de regulă de (S,D) P+M;
- *indici urbanistici:* POT max = 35%; CUT max = 0,6 ADC / mp. teren.
- *retragerea față de aliniament:* Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice”. Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,00m, pentru a permite parcare în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.



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

În cazul clădirilor de pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (clădiri semicuplate, cuplate sau izolate – un singur corp pe parcelă se va elabora PUD)

– *retrageri față de limitele laterale și posterioare*: pentru construcțiile izolate se va respecta distanța minimă de 3m față de limitele laterale și/sau 1/2 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren și de minim 5m față de limita posterioară și/sau jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; - În cazul limita posterioară și/sau jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m. Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care amplasarea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu; - În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat, în retragere față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m; - se permite realizarea de construcții cuplate pe o latură; - se permite realizarea de construcții semicuplate la parcelele de colț ce vor avea obligatoriu două fațade reprezentative spre drum (întocmire PUD).

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin PUZ se studiază un teritoriu în suprafață de 8,5ha și se stabilesc reglementări urbanistice specifice în vederea dezvoltării unui ansamblu urban destinat cercetării, educației și antreprenoriatului (Science Campus Cluj). Prin PUZ se stabilește o etapizare a procesului de dezvoltare a ansamblului urban, astfel:

Etapă 1 - cuprinde un teritoriu în suprafață de 6,67ha, destinat realizării a două obiective de investiții: Science campus centre (CLAS Centre for Life, art and science – Centru pentru viață, artă și știință, Piață urbană și Bază Sportivă) și Campus universitar Babeș Bolyai (Facultatea de Matematică – Informatică, cămine pentru studenți și InfoBioNano for Health). În vederea facilitării implementării investiției, terenul poate fi divizat în două loturi, aferente celor două obiective.

Etapă 2 - vizează un teritoriu de 1,83ha, din partea sud-vestică a teritoriului reglementat în etapa 1

Reglementări urbanistice propuse pentru Etapa 1:

U.T.R. Is_A1 – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

– *funcțiune predominantă*: instituții și servicii publice sau de interes public;

– *utilizări admise*: funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de cultură, funcțiuni sportive, funcțiuni comerciale, funcțiuni administrative;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime maxim admis este de 4S+Ds+P+7E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor este de 44,00m 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.

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60% ; C.U.T. maxim = 2.2;

– *amplasarea față de aliniament*: 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*;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus prin planșa U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională, aferentă documentației actuale de tip 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.

Retragerile minime vor fi următoarele:

Pentru Edificabilul 1

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- 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. ;

—*circulațiile și accesele*: Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din drumul public str. Tiberiu Popoviciu, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”;

—*staționarea autovehiculelor*: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, 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 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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 parcarile pentru biciclete și alte mijloace nemotorizate vor fi preponderent la sol. Parcărilor 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 parcare comună a FMI și InfoBioNano4Health, iar parcările pentru biciclete și alte mijloace nemotorizate vor fi preponderent la sol. Parcărilor necesare pentru toate sub-obiectivele UBB vor fi tratate integrat, pe cât posibil.

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 553361/433/2023) a fost analizată în ședința C.T.A.T.U. din 30.05.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 748237/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele acesteia (Municipiul Cluj-Napoca și UBB).

Strada adiacentă laturii vestice a amplasamentului, ce se desprinde din str. Tiberiu Popviciu, reglementată la ampriză de 16m (profil 2-2) va fi echipată edilitar și adusă la strat de uzură anterior recepției obiectivelor de investiții din zona Is_A1.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2904 din 15.11.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. 3ex. Arh. ~~Camelia~~ Găz

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr.din

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