

ROMÂNIA

Județul Cluj

Primăria Municipiului Cluj-Napoca

[Nr. 50143 din 30.03.2010]

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1033 din 30.03.2010

în scopul: construire depozit de carte

Ca urmare a Cererii adresate de **BIBLIOTECA CENTRALĂ UNIVERSITARĂ** prin prof. univ. dr. **DORU RADOSAV -director** - cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Nucului, nr. 6, telefon/fax 0732406320, e-mail _____ înregistrată la nr. 50143 din 09.03.2010.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Clinicilor, nr. 4 sau identificat prin CF nr. 177213, nr. cad. 15852 și plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; PUZ _____ aprobat cu _____/_____; PUD _____ aprobat cu _____/_____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitecturale urbanistice.

Imobil în proprietatea UBB

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren-curte

DESTINAȚIA ZONEI – subzona centrală protejată datorită valorilor arhitecturale și urbanistice, adiacentă nucleului istoric, având configurația țesutului urban tradițional, formată din clădiri cu puține niveluri (P - P+3E), dispuse pe aliniament și alcătuind un front relativ continuu la stradă.

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE: pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii; - se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor; - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, comerț, servicii profesionale și personale, turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată; - se vor menține activitățile productive manufacturiere, compatibile cu statutul zonei centrale atractive pentru turismul cultural; - activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza unui P.U.Z.; - în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de ex. - de reabilitare a unei insule); - se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și lăcașele de cult; - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare, cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni: (1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale; (2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE - orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros, depozitarea de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, parkinguri supraterrane, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora: - lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de parcelele adiacente.
Încadrare în zona de impozitare "A", conform H.C.L. nr. 715/2000, modificată cu H.C.L. nr. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR = CP1b POT max = 40 % S=1230 mp.

CUTmax = 0,8 pentru clădirile situate pe aliniament

CUTmax = 0,6 pentru clădirile retrase de la aliniament

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):- se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri; - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior; - se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub 150 mp, care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una din parcelele adiacente; - se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m, în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе laterale sau de minim 12,0 m, în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.

- Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT:- construcțiile se vor amplasa pe aliniament; - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; - fac excepție de la această regulă, numai situațiile de acordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale, conform Art.10.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: - în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15.0 metri de la aliniament; clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; - în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri; - clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; - în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea fata de posterioara limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri; retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: - se mențin caracteristicile țesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z... care se va aviza conform legii; - pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curtilor să țină seama de următoarele:

- (1) - curtile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1, dar nu mai puțin de 30 mp. și o lățime minimă de 4.0 metri;
- (2) - curtile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6.0 metri;
- (3) - pavajul curții va fi cu cel puțin 0.10 metri deasupra cotei trotuarului;
- (4) - se admite reducerea suprafețelor curtilor la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adancimi

sub 12 metri: in toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior; - cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele; - distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE: - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare; - in cazul constructiilor noi inscrise in fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de minim 3.0 metri care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; - in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire nu se va face prin intrari noi deschise pe fatada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrari dispuse in gangul de acces si cu mentinerea portilor caracteristice; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lasa vizibil aspectul curtii interioare;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: - nu se admite parcare autovehiculelor in curtile cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura sau in fata acestora; - stationarea autovehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; - in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; - aceste parcaje se vor situa la destanta de maxim 250 metri.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: - se va mentine situatia de aliniere a corniselor cladirilor, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente, pentru inaltimea maxima luandu-se ca reper, inaltimea cornisei principale de la coltul pietii Unirii cu str.Universitatii, dupa cum urmeaza:

- inaltimea maxima admisibila este P+3E pe strazile avand distanta dintre aliniamente de minim 13,0 m (str.A.Iancu, str.Sincal, partial str.Emil Isac, str.Gh.Barițiu, str.A.Șaguna, Bdul 21 Decembrie 1989, Bdul Eroilor, partial str.I.C.Brătianu, partial str.M.Kogălniceanu, partial str.Brasasai, str.Emanuel de Martonne, partial str.Kovacs Dezso, partial str.Baba Novac, partial str.Virgil Fulicea(fostă Petroșani), partial str.Paul Chinezu, partial str.Roosevelt, partial str.Matei Corvin, str.Universității).

- inaltimea maxima admisibila este P+2E pe strazile avand distanta dintre aliniamente de minim 10,0 m. (partial str.Tipografiei, str.Iuliu Maniu, str.Fr.Joliot Curie, partial str.Bolyai, partial str.Herman Oberth (fostă Tomis), partial str.Kovacs Dezso, partial str.Baba Novac, str.Gaal Gabor, partial str.Octavian Petrovici (fostă Poștei), str.C-tin Daicoviciu, str.Emile Zola, partial str.Sextil Pușcariu (fostă Toplița), partial str.Memorandumului, str.Napoca, partial str.Pataissa, str.Victor Deleu, str.Inocentiu Micu Klein, partial str.Ion Rațiu);

- inaltimea maxima admisibila este P+1E pe strazile avand distanta dintre aliniamente de minim 7,0 m (partial str.Emil Isac, str.Șt.O.Iosif, str.Cotită, partial str.Episcop Ioan Bob (fostă Prahova), partial str.Inocentiu Micu Klei (fostă Florilor), partial str.Matei Corvin, str.Vasile Goldiș, partial str.Ion Rațiu, partial str.Fortăreței);

- inaltimea maxima admisibila este P, pe strazile avand distanta dintre aliniamente de 4,0m - 6,0m (partial str.Tipografiei, partial str.I.C.Brătianu, partial str.M.Kogălniceanu, partial str.Brassai, partial str.David Ferenc. partial str.Bolyai, partial str.Herman Oberth (fostă Tomis), partial str. Octavian Petrovici (fostă Poștei), partial str.Georges Clemanceau, str.Paul Chinezu, partial str.Roosevelt, partial str.Mihai Veliciu, partial str.Episcop Ioan Bob, partial str.Inocentiu Micu Klein, partial str.Pataissa, partial str.Paul Chinezu, partial str.Fortăreței);

- inaltimea fronturilor pietei Unirii, Muzeului, str.M.Kogălniceanu vor ramane cele dominante in prezent;
- in cazul cladirilor situate la colț, la racordarea intre stazi avand regim diferit de inaltime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind clădirea pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- in toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;

- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea corniselor.

- în zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornisei principale sau a streșinei nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 7,0 metri și cu centrul situat în planul orizontal al cornisei principale.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: - ori ce interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii; - orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanta mai mica de 100 metri de monumentele de arhitectura existente si propuse si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de

construcție, firme, afisaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Cetății Clujului și la cea a zonei centrale; - se va avea în vedere caracterul arhitecturii datorat regulamentelor anterioare care prevedeau ca pe linia fatadei să se permită elemente decorative care pot depăși înălțimea admisă cu încă 3.0 metri pe cel mult 1/3 din lungimea fatadei; aticele sunt permise pe toată lungimea fatadei cu o înălțime de maxim 1.20 metri; - relieful fatadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, bancilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

- (1) fața de planul fatadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3.0 metri, se admit rezalitări de maxim 0.30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc);
- (2) față de planul fatadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 -3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0.16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc);
- (3) fața de planul fatadei situat pe aliniament se admit în cazul trotuarelor sub 1.5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- soclurile vor avea înălțimea de minim 0.30 metri;

- la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depăși 0.30 metri;

- balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,00 metri, vor fi reținute de la limita clădirilor adiacente cu minim 2.00 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3.0 metri peste cota trotuarului; - în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canate de formă unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canate care nu asigură o suficientă intimitate și luminare a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea în spre interiorul clădirii iar gîrlajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament; - în cazul convesiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor; - se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri; - firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora; - se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor numai în cazul strazilor înguste de 4.0 - 6.0 metri; - acoperisurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zapadă; lucările vor respecta configurația tradițională; - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile inconjurătoare; - în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente;

Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în zonele intens circulate;

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare; - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor catv.

Art.13. SPAȚIILE LIBERE ȘI PLANTATE: se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților vizibile din circulații publice; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se va menține caracterul împrejurimilor; gardurile spre stradă vor fi transparente cu înălțimea max. 2,2 m și min.1,8 m din care un soclu opac, partea superioară metalică dublată eventual de gard viu.

Art.14. ÎMPREJMUIRI: se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel: - în cazul fronturilor continue se vor menține și reface porțile cu detalii tradiționale; se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților, dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public; - în cazurile clădirilor izolate sau cuplate reținute de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, din care un soclu opac de cca. 0,30 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și dublate de un gard viu; - împrejurimile de pe limitele laterale și posterioară ale parcelelor vor fi opace, din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi. Conform Regulamentului din 1933, proprietar al împrejuririi este considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrării principale și pentru jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele.

NOTĂ:

1. Se vor respecta HG nr.525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, Legea nr.242 din 23.06.2009, OUG nr.114/2007 și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

2. Prin propunerea de construire, este depășită valoarea maximă a indicatorilor POT și CUT admisă de regulamentul PUG pentru UTR=CP1b. Depășirea acestor valori este posibilă, conform prevederilor Legii nr. 242/23.06.2009, numai printr-un studiu de urbanism -PUZ- elaborat în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborare PUZ în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar
Sorin Apostu

Secretar,
Aurora Tarmure

Arhitect-șef,
Ligia Subțirica

Director executiv,
Corina Ciuban

Achitat taxa de: scutit

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.04.2010,
Șef serviciu, Eugeniu Horodnic

Întocmit, A. Mitrea

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar, Sorin Apostu	Secretar, Aurora Tarmure
Arhitect-șef, Ligia Subțirica	Director executiv, Corina Ciuban
Șef serviciu, _____	

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct.