

1-22 d.

38/4.08.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 657723/1/28.07.2022 conex cu nr. 519415/1/17.05.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 657741/433/28.07.2022 conex cu nr. 519484/433/17.05.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58, beneficiară: CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 292 din 14.10.2020, Avizul Arhitectului Șef nr. 16 din 10.02.2022, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58, beneficiară: CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 258046.

Prin PUZ se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 258046 în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. S_Is* – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: funcțiune de sănătate și asistență socială, funcțiune de cercetare, funcțiune administrativă;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, D+P+E. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă în volumetria podului existent;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. = max.25%, C.U.T. = max. 0,9;

- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: se mențin retragerile existente;

- *circulațiile și accesele*: din str. Busuiocului;

- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje dimensionându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Pe fâșia verde dintre platforma de parcare propusă și limita laterală nordică, vor fi plantați cel puțin patru arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la o distanță de 1m

de la colet, anterior recepției lucrărilor propuse pentru corpul C1.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2, planșa Reglementări Urbanistice - Detaliu se constituie în Anexa 3 și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani.

Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REGULAMENT DE URBANISM_U.T.R. S_Is*

*Subzona de instituții și servicii publice și de interes public
 situate în zonă cu caracter rezidențial*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale. Clădiri dedicate, 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.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament;

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea unei noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / întreaga parcelă.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cercetare, funcțiuni administrative.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare ale instituțiilor de cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbă traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se mențin retragerile existente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se mențin retragerile existente.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto și pietonal se realizează din strada Busulocului.

De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea înveltoarelor permeabile.

Capacitățile de transport admise:

Se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și norme tehnice specifice.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de trei niveluri supraterane, respectiv se va păstra configurația existentă D+P+E, Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă în volumetria podului existent.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub-cornişă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

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 – țenculeli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din platră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăsă fălțuită de culoare gri.

Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- se vor aplica reglementările anterioare

- se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor răsări la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de platră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Pe fâșia verde dintre platforma de parcare și limita laterală nordică vor fi plantați cel puțin 4 arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 25%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardel va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Întocmit,
arch. urb. ștag. Oana BurneteCoordonator urbanism,
arch. urb. Mihaela VrabetoARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ANEXA 2 LA HOTĂRĂREA NR.

str. Basilescului nr. 58
CP nr. 258046, Nr. cad. 258046

- subzonă de Institut și servicii publice și de interes public situată în zonă cu caracter rezidențial -

Funcțiuni admise:
Corp C1 - funcțiuni de cercetare și administrative (birouri și laboratoare)

Utilități admise:
Institut și servicii publice sau de interes public - funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cercetare, funcțiuni administrative;

Reg. de înălțime propus:
Corp C1 - D+P+E+H (în volumetria podului existent)

Reg. de înălțime maxim:
Teri rezidențiale: D+P+E; suplimentar față de acestea se adesea o mansardă în volumetria podului existent

POT propus = 24,52%
CUT propus = 0,9

POT maxim = 25%
CUT maxim = 0,9

UTR Lip

- Locuitorii cu regim redus de înălțime dispuse pe un parter de tip porține

Utilități admise:
locuitorii individuale / servicii colective;
Utilități admise cu condiționări:
servicii cu acces public / servicii profesionale, manufacturiere, funcțiuni turistice / instituții de educație;

Reg. de înălțime:
(S)+P+1+M/R, D+P+M/R

POT maxim (locuitorii) = 35%
CUT maxim (locuitorii) = 0,9



LEGENDĂ:

- LINIĂ DIVERTELOR
 - LINIIE U.T.A. - conform P.U.G.
 - ○ ○ ○ TERITORIUL REGLEMENTAT (TERENUL, MOBILICITABIL)
 - U.T.R. S. 1^a
 - ZONĂ EXISTENTĂ PE TERENUL BENEFICIARULUI PROPUS PENTRU FUNCIONALIZAREA PCD
 - ▲ ACCES AUTO
 - ▲ ACCES PIETONAL
 - LINIIE DE PROPRIETATE - PARCELE VECINE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELELE VECINE CIRCULATII AUTO
- ZONIFICARE**
- ZONA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME
 - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE / DE INTERES PUBLIC
 - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ
- REȚELE EDILETARE**
- REȚEAUA PUBLICĂ DE APĂ - Ø125 mm
 - REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE - ØN 30 cm
 - REȚEAUA PUBLICĂ DE GAZ
 - REȚEAUA PUBLICĂ DE ENERGIE ELECTRICĂ - LEA
 - REȚEAUA PUBLICĂ DE TELECOMUNICAȚII

BILANȘ TERITORIAL:

PROFUS

str. Basilescului nr. 58 - nr. cad. 258046	mp	%
S teren	678,00 mp	100%
S construită	169,00 mp	24,92%
S deșeurată	77,00 mp	-
S spații verzi	162,00 mp	23,90%
S paraje	347,00 mp	51,18%
Nr. parcele mp	6	-
Nr. parcele c/ă	6	-
P.O.F.	24,92%	-
C.U.T.	0,9	-

INVENTAR DE COORDONATE

NOI. C/ă	X (m)	Y (m)	COORDONATE LĂNGHE (m, m)
1	588081.130	290283.761	13.568
2	588085.815	290289.594	14.488
3	588091.445	290302.853	13.821
4	588096.788	290315.680	21.399
5	588095.068	290335.331	0.333
6	588095.288	290335.234	0.134
7	588095.322	290335.257	13.480
8	588017.590	290328.750	0.921
9	588017.231	290328.891	12.090
10	588012.345	290317.824	7.319
11	588009.628	290311.636	5.229
12	588007.583	290306.208	19.885
13	588009.876	290287.003	4.495
S(c) = 677,85 mp P = 137,081 m			

PROIECTANT INSTALAȚII:

PROIECTANT GENERAL:



MOUA STUDIO SRL - CUI 6037281142
+40 372 145 447
+40 372 056 056
www.moua.ro

COORDONATOR URBANISTIC:
arh. urb. Mădălina VĂRABETE

PROIECTANT:
arh. urb. Ștef. Gheo BURNETE

BENEFICIAR:
CENTRUL DE MEDIU ȘI SANĂTATE SRL

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUIZ ÎN VEDEREA ÎNSTUIRII DE NOI SUBZONE, ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

Str Basilescului nr. 58, mun. Cluj-Nepeca, Jd. Cluj

CLASA DE ÎMPORTANȚĂ -

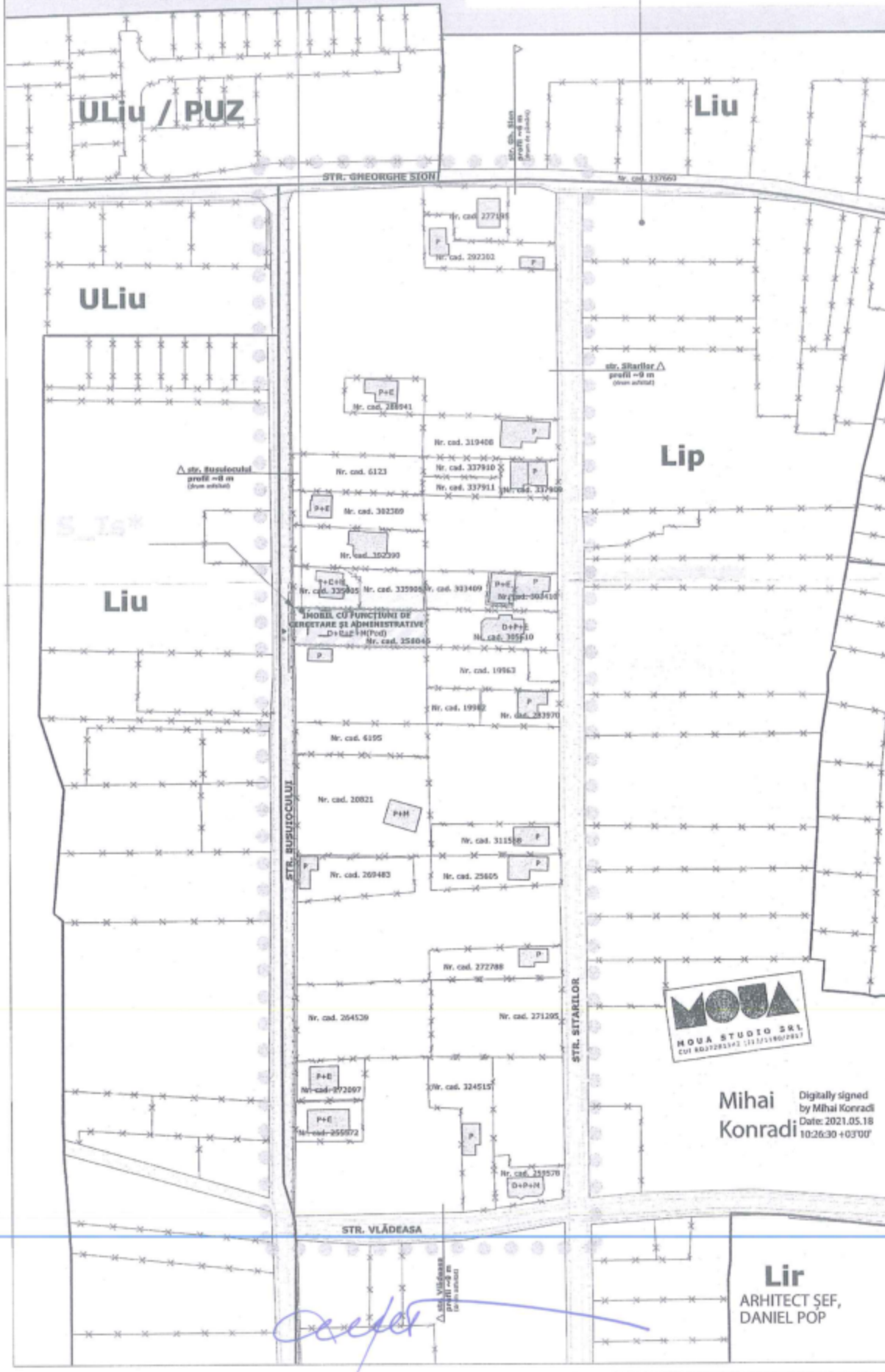
CATEGORIA DE ÎMPORTANȚĂ -

GRAD DE REZISTENȚĂ LA FDC -

COTA s.d.00 -

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Planșă nr.: Scara: Faza:
AD3.1 1:1000, -
Proiect nr.: Data elaborării:
MOUA_067 05/2021



Mihai Konradi
Digitally signed by Mihai Konradi
Date: 2021.05.18 10:26:30 +03'00'

Lir
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

[Handwritten signature]

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 657723/1/28.07.2022
conex cu nr. 519415/1/17.05.2022

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58

Prin cererea nr. 326513/433/2022, CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58.

Teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință U.T.R. Lip, delimitată de str. Busuiocului în partea de vest, str. Vlădeasa în partea de sud, str. Sitarilor în partea de est și str. George Sion în partea de nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarei) și zona de influență a acesteia. Prin P.U.Z se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 258046, în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal - Instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58.

PRIMAR,
EMIL BOC



RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de
locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 657723/1/28.07.2022 conex cu nr. 519415/1/17.05.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 326513/433/2022, CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal – instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58.

Documentația a fost întocmită de S.C. MOUA STUDIO S.R.L., arh. urb. Mihaela Vrabet, la comanda beneficiarei: S.C. CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 258046.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 678 mp, este situat pe str. Busuiocului nr. 58. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Busuiocului în partea de vest, str. Vlădeasa în partea de sud, str. Sitarilor în partea de est și str. George Sion în partea de nord. Accesul la amplasament se realizează din str. Busuiocului, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1133.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Condiționări primare: „Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un P.U.Z.” În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 292 din 14.10.2020, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 258046, în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Pe parcelă există fond construit Corp C1 – cu destinația sediu de firmă - birouri și laboratoare, cu regim de înălțime D+P+E. Având în vedere caracterul rezidențial a zonei în care se instituie subzona, construcția existentă se va menține în parametrii actuali, fiind permisă doar mansardarea în volumetria podului existent.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. S_Is* – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: funcțiune de sănătate și asistență socială, funcțiune de cercetare, funcțiune administrativă;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, D+P+E. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă în volumetria podului existent;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. = max.25 %, C.U.T. = max. 0,9;

- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: se mențin retragerile existente;

- *circulațiile și accesele*: din str. Busuiocului;

- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje dimensionându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

Pe fașia verde dintre platforma de parcare propusă și limita laterală nordică, vor fi plantați cel puțin patru arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet, anterior recepției lucrărilor propuse pentru corpul C1.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 16 din 10.02.2022. Ca studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu de stabilitate generală, studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 602857/446/2020. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, respectiv se asigură în incinta 6 locuri de parcare auto, respectiv 6 locuri de parcare pentru biciclete.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se observațiilor primite, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 19 mai 2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planului Urbanistic Zonal - Instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58*, a fost supus consultării publice din 19 mai până în 3 iunie 2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 2 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr.350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4703 din 07.11.2019, a cărui valabilitate s-a prelungit conform Legii nr. 55/2020, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Muresan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

red.lex. arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

28.07.2022

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



Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CENTRU DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. prin Anca Elena Gurzău cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 58, înregistrată sub nr. 450142/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 16. din 10.02.2022.

pentru P.U.Z. – instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58

generat de imobilele cu nr. cad. 258046

Inițiatori: CENTRU DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L.

Proiectant: MOUA STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Mihael Vrabete

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z. este imobilul cu nr. cad. 258046, în suprafață de 678 mp, situat pe str. Busuiocului nr. 58. Zona de studiu cuprinde cvartalul cu caracter rezidențial delimitat de str. Busuiocului în partea de vest, str. Vlădeasa în partea de sud, str. Sitarilor în partea de est și str. George Sion în partea de nord.

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

Conform PUG parcela este incadrat în UTR Lip.

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.

- funcțiune predominantă : locuințe individuale (unifamiliale) și familiale (semicolective) cu regim redus de înălțime;

Subzone:

S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is_A

Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un PUZ

- regim de construire: izolat sau cuplat

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m .

-indici urbanistici: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-retragere față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-retragere față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regula a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz

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

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

Înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m. -retragere față de limitele posterioare : (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

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

Prin PUZ se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 258046 în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

U.T.R. S_Is* – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: funcțiune de sănătate și asistență socială, funcțiune de cercetare, funcțiune administrativă;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, D+P+E. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă în volumetria podului existent;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. = max.25 % , C.U.T. = max. 0,9;

- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: se mențin retragerile existente;

- *circulațiile și accesele*: din str. Busuiocului;

- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje dimensionându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.12.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Pe fâșia verde dintre platforma de parcare propusă și limita laterală nordică, vor fi plantați cel puțin patru arbori cu circumferința de minim 35cm măsurată la o distanță de 1m de la colet, anterior recepției lucrărilor propuse pentru corpul C1.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4703 din 7.11.2019, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. A.P

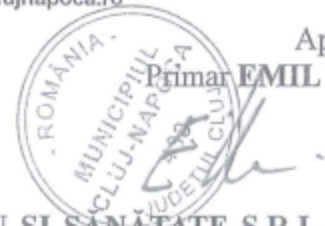
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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



Aprobat

Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L. prin Burnete Oana cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Titulescu nr. 12, ap. 31, înregistrată sub nr. 244524 din 21.05.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 25.06.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 292 din 14.10.2020

pentru elaborarea

P.U.Z – subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58

generat de imobilele cu nr. cad 258046, cu respectarea următoarelor condiții:

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

-conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este unitatea teritorială de referință UTR Lip, delimitată de str. Busuiocului în partea de vest, str. Vlădeasa în partea de sud, str. Sitarilor în partea de est și str. George Sion în partea de nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acesteia;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

2.2 *propus*: subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cercetare, funcțiuni administrative;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- P.O.T maxim = 60% , C.U.T. max=2,2;

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

- accesul la subzona de instituții și servicii de interes public se realizează din strada Busuiocului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în interior parcelei;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.;

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

-conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4703 din 7.11.2019;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial volumetrică, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert, reambulare topografică);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului:

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr.153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4703 din 7.11.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

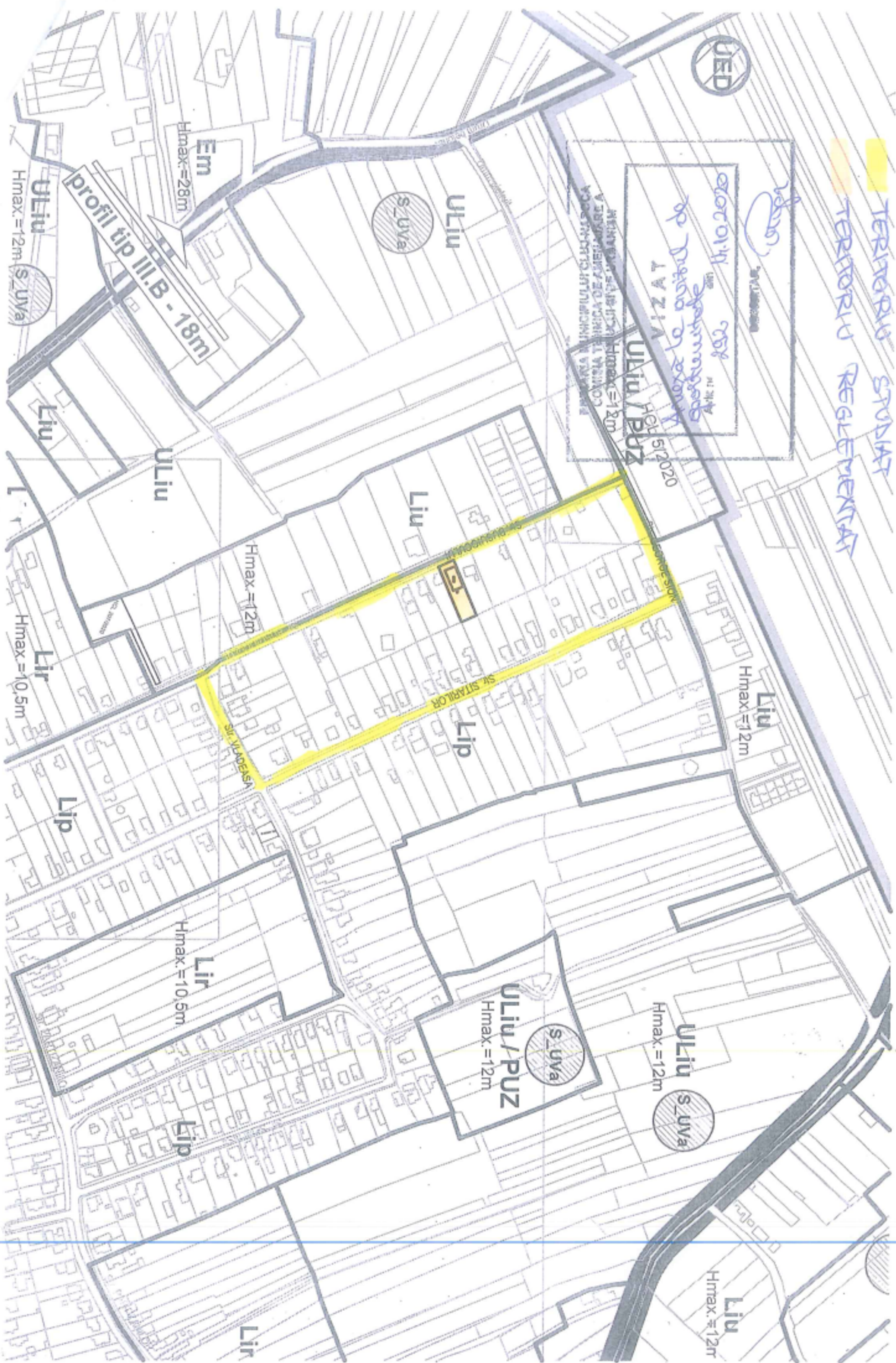
Red. Tex. Inspector arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4649085 din 26.10.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.10.2020

TERITORIU STUDIIAT
TERITORIU REGLEMENTAT



PROIECT DE PROIECTARE
LA ZONA
ULIU / PUZ
Hid 512/2020
2020.11.11
S. UVA
Hmax = 12m
S. UVA
Hmax = 12m



profil tip III.B - 18m

Em
Hmax = 28m

ULiu
Hmax = 12m
S_UVA

S_UVA
ULiu

ULiu / PUZ
Hid 512/2020

Hmax = 12m

Liu
Lip

Liu
Hmax = 12m

Lir
Hmax = 10.5m

Lip

Lir
Hmax = 10.5m

ULiu / PUZ
Hmax = 12m
S_UVA

ULiu
S_UVA
Hmax = 12m

Liu
Hmax = 12m

P.U.Z. - instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Busuiocului nr. 58
Nr. 326513/18.02.2022
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. MOUA STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 450142/03.08.2021

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Busuiocului nr. 58

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 4703/07.11.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 292/14.10.2020**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 16/10.02.2022**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 450142/03.08.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 26.05.2020

În data de 17.09.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Busuiocului nr. 58, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 29.12.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 30.06.2021

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.12.2021 - ora 10

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 29.12.2021 - ora 10

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Rus Ștefania Mioara –
- Todoran Andreea Liana și Todoran Dinu Cristian –
- Sumurducan Ana –
- Cociș Maria și Cociș Ioan -

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 29.12.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Oana Burnete

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 531908/19.09.2021, d-na. Todoran Andreea cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

In calitate de vecin nu sunt de acord cu modificarea PUZ-ului, din zona de locuinte cu regim de inaltime redus in zona de servicii publice si de interes public. De asemenea ma opun categoric schimbarii regimului de inaltime, a CUT-ului si POT-ului propus. Cu atat mai mult cu cat cladirea C1 deja existenta nu respecta regimul zonal de inaltime si are podul (din propunere) complet fnctional ca spatiu de birouri/laboratoare. Solicit de asemenea publicarea imediata pe site-ul primariei a propunerii, asa cum este mentionat in notificare. De asemenea asteptam si publicarea datei stabilite pentru dezbateră publica privind aceasta solicitare. Multumesc anticipat

Prin adresa cu nr. 531912/19.09.2021, dl. Todoran Dinu cu domiciliul în :
comunică următoarele obiecțiuni :

In calitate de vecin ma opun propunerii de modificare PUZ-
Instituire de noi subzone de institutii si servicii publice si de
interes public, str. Busuiocului nr 58, beneficiar :Centrul de Mediu
si Sanatate. Zona este una de locuire cu regim redus de inaltime.
Propunerea lor implica si modificarea regimului de inaltime la 18
m, precum si schimbarea CUT si respectiv POT, modificari cu care
nu sunt deloc de acord.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la obiecțiunile vecinilor Todoran Andreea și Todoran Dinu cu domiciliul în str.
cu nr. 531908/19.09.2021 și 531912/19.09.2021, proiectantul lucrării – S.C.
MOUA STUDIO S.R.L. precizează următoarele :

• referitor la situația existentă:

- pe amplasamentul studiat a fost aprobată prin H.C.L. nr. 527/28.08.2007 documentația urbanistică „P.U.D. - Construire sedlu birouri și laboratoare - str. Busuiocului nr. 58” în regim de înălțime D+P+E;

- conform extrasului C.F. nr. 258046 construcția C1 cu destinația de sedlu firmă – birouri și laboratoare, are un regim de înălțime D+P+E, cu acoperiș de tip șarpantă și suprafața construită la sol de 169 mp.

- ulterior, prin documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca” și Regulamentul Local de Urbanism, aprobate cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014, amplasamentul studiat a fost încadrat în U.T.R. Lip - zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, fără a se ține cont de destinația și regimul de înălțime al construcției existente (C1).

- de asemenea funcționarea actualei construcții nu afectează vecinătățile, deoarece nu produce poluare (fonică, emisii, etc.) și nu generează trafic auto (activitățile desfășurate nu presupun accesul publicului).

• referitor la modificarea regimului de înălțime:

- prin documentația „P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime” se propune instituirea subzonei S_Is în vederea funcționalizării podului existent în volumul acoperișului, în vederea extinderii funcțiilor existente;

- **prin funcționalizarea podului în volumul acoperișului existent, nu se amplifică sau modifică forma acestuia, respectiv nu se schimbă volumetria actuală a construcției;**

- de asemenea, în urma funcționalizării podului nu va fi afectată însoțirea locuințelor vecine.

• referitor la modificarea procentului de ocupare a terenului:

- prin documentația „P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime” procentul de ocupare a terenului se va diminua, prin demolarea construcției C2 (cu destinația garaj) aflată în partea din spate a amplasamentului.

• referitor la modificarea coeficientului de utilizare a terenului:

- prin documentația „P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime” coeficientul de utilizare a terenului se va modifica prin funcționalizarea podului existent în volumul acoperișului, fără amplificarea și modificarea construcției existente și nu va depăși CUT-ul reglementat pentru zona din care face parte în prezent (U.T.R. Lip – CUT maxim = 0,9);

- de asemenea, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, art. 11[^]1 „Se emit autorizații de construire/fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a

teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru: b) lucrări de amenajare pentru funcționalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depășirea coeficientului de utilizare a terenului – CUT reglementat în zonă”.

Cluj-Napoca
octombrie 2021



Întocmit,
arh. Oana Burnete

Coordonator urbanism,
arh. urb. Mihaela Vrabeti

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 534066/433/20.09.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 585744/15.10.2021 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la observațiile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 594776/433/20.10.2021 și 594783/433/20.10.2021

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,
Daniel Pop

Șef Birou,
Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 657563 /101/2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii urbane

Proiectul de hotărâre privind *PUZ instituire subzonă de insitutuții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Busuiocului nr. 58* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 19 mai - 3 iunie 2022

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 19 mai 2022, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN
VASILE-
CALIN

Digitally signed by
CIOBAN VASILE-CALIN
Date: 2022.07.28
10:44:32 +0300