

24/3.08.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, întrunit în ședința ordinară;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 676372/1/27.07.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 676450/433/27.07.2023 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26, beneficiară: Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 91 din 12.06.2023, Avizul C.Z.M.I. nr. 873/U/11.11.2022 și 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1.- Se aprobă P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26, beneficiară: Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla, pe o parcelă proprietate privată, cu număr nr. cad. 345620.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe Calea Moșilor nr. 24-26 (incinta liceului greco-catolic „Inocenție Micu”), pe care există fond construit (corpurile C1, C2 și C3) și se propune extinderea corpului C3 cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E destinat învățământului gimnazial, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *extinderea propusă:* asigură legătura funcțională între corpurile C3 și C2, fiind amplasată în retragere de 37m față de limita posterioară și o retragere variabilă față de limita laterală nord-estică (maxim 8,45m);
- *accesul auto și pietonal:* din Calea Moșilor;
- *staționarea auto și velo:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și pentru biciclete amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

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

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

Nr. _____ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de
înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26**

Prin cererea nr. 607945/433/2023, Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 7325 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Moșilor, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în U.T.R. ZCP_Is_A - zonă construită protejată, zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 345620, în vederea extinderii Corpului C3 al liceului Greco-Catolic Inocenție Micu, cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și a legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, 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 P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 676372/1/27.07.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 607945/433/2023, Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26.

Documentația a fost întocmită de: Neoton Design S.R.L., la comanda beneficiarei: Episcopia Română Unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 345620.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 7325 mp, este situată pe frontul vestic al străzii Moșilor, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică. Accesul la amplasament se realizează din Calea Moșilor, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1144.

Conform încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, parcela este încadrată în U.T.R. ZCP_Is_A - zonă construită protejată, zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe Calea Moșilor nr. 24-26 (incinta liceului greco-catolic „Inocenție Micu”), pe care există fond construit (corpurile C1, C2 și C3) și se propune extinderea corpului C3 cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E destinat învățământului gimnazial, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *extinderea propusă*: asigură legătura funcțională între corpurile C3 și C2, fiind amplasată în retragere de 37m față de limita posterioară și o retragere variabilă față de limita laterală nord-estică (maxim 8,45m);

- *accesul auto și pietonal*: din Calea Moșilor;

- *staționarea auto și velo*: în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și pentru biciclete amenajate la sol;

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

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

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 91 din 12.06.2023.

Documentația P.U.D. 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.

Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D. au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine și s-a răspuns la obiecțiunile acestora.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, 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. 1484 din 14.06.2022, 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).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin.4 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.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” cu un corp cu regim de înălțime D+P+2E, Calea Moșilor nr. 24-26, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Gogolan

red. insp. arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

1 / 28.04.2023



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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 **Episcopia Greco-Catolică** prin Tonia Dragoș cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 22334/433/2023 și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 500553/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 91 AVIZ din 12.06.2023

pentru **P.U.D. Extindere Corp C3 „Liceul Greco-Catolic Inocenție Micu” D+P+2E,**
Calea Moșilor nr. 24-26

generat de imobilele cu nr. cad. 345620

Inițiator: Episcopia Română unită cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla

Proiectant: Neoton Design S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Dragoș Andrei D. Tonia

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 7325 mp, situată pe frontul vestic al străzii Moșilor, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, sudică și vestică.

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

U.T.R ZCP_Is_A - Zonă construită protejată. Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

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

- *regim de construire*: organizarea urbanistică de tip deschis

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin R.G.U sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: (a) pentru ansambluri sau parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%

(b) pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%.

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.

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

(a) pentru ansambluri sau parcelele comune: C.U.T. maxim = 2.2

(b) pentru parcelele de colț: C.U.T. Maxim = 2,8.

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) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

- *retragerea față de aliniament*: se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.

- *retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

Prin P.U.D. se studiază parcela de pe Calea Moșilor nr. 24-26 (incinta liceului greco-catolic „Inocenție Micu”), pe care există fond construit (corpurile C1, C2 și C3) și se propune extinderea corpului C3 cu un corp D+P+2E destinat învățământului gimnazial, precum și amenajarea incintei.

Documentația reglementează:

- *extinderea propusă:* asigură legătura funcțională între corpurile C3 și C2, fiind amplasată în retragere de 37m față de limita posterioară și o retragere variabilă față de limita laterală nord-estică (maxim 8,45m);
- *accesul auto și pietonal:* din Calea Moșilor;
- *staționarea auto și velo:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto și pentru biciclete amenajate la sol;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Documentația P.U.D. înregistrată sub nr. 22334/433/2023 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2023. În urma ședinței C.T.A.T.U. și verificării completărilor depuse sub nr. 500553/433/2023 în ședința operativă din 17.05.2023, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 1484 din 14.06.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. insp. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4501146 din 19.06.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 19.06.2023

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** : EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA
- **Proiectant** : S.C. NEOTON DESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 22334/10.01.2023

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 DE DETALIU - Extindere Corp C3 Liceul Greco-Catolic „Inochentie Micu” D+P+2E – Calea Moșilor nr. 24-26

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

- **Certificat de urbanism nr. 1484/14.06.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 91/12.06.2023**

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. 22334/10.01.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 29.06.2021

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

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 datele de : 23.09.2021 și 11.04.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”,

anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Piața de la A la Z din 16-22.03.2021

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.09.2021 - ora 14 și 11.04.2023 - 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 afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 23.09.2021 - ora 14 și 11.04.2023 - ora 10

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

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

A fost notificat :

- Ambruș Ioan Valentin –
- Lupaș Ana –
- Asociația de Proprietari
- Bonis Gyongy Lajas – C
- Bannfy Iosika
- Imre Laszlo –
- Leyk Cecilia -

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 23.09.2021 și 11.04.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul – arh. Alexandru Costin.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 254619/24.02.2023, d-na. Lupaș Ana prin av. dr. Mihaela Elena Burzo, comunică următoarele obiecțiuni :

Din studiul prezentat rezultă intenția beneficiarului de a edifica, lângă imobilul de la nr. 33 care este proprietatea mea, o clădire S+P+2E+1R, precum și de a amenaja o rampă de acces auto.

1. Pentru clădire, H max indicată în planșa ce mi-a fost comunicată împreună cu notificarea dv. (planșa U 03) este de 12 m.

Planșa atestă încadrarea vltorei construcției a beneficiarei în UTR SZCP_Is. Normele din RLU pentru subzona SZCP – Is stabilesc retragerea clădirilor (noi) față de limitele laterale ale parcelelor la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m.

Proiectul PUD nu respectă aceste condiții în raport cu imobilul proprietatea mea.

Admițând că distanțele au fost corect consemnate în planșă, distanța la care va fi amplasată clădirea față de limita proprietății mele este de 4,25 m, respectiv, în punctul cel mai îndepărtat, de 5,72 m. Deci nu *minim 6 m*, respectiv *nu cu mai puțin de 4,5 m* cât prevede norma din RLU.

Observații: Consider necesar să se clarifice precis care sunt distanțele pe care beneficiara le are în mod real în vedere deoarece, urmărind traseul căii de intrare trasate pentru a se ajunge pe rampa de acces auto, distanța indicată între peretele construcției și limita cu proprietatea mea a fost menționată ca fiind de 3,58 m la punctul de pătrundere pe rampă. Ori, conform desenului, acel punct de pătrundere este stabilit prin proiecția în linie dreaptă a peretelui construcției (peretele dinspre proprietatea mea). Concret deci, nu avem nici măcar 4,25 m ci doar 3,58 m.

Este real că în desen, lângă indicația 4,25 m distanță apare și o consemnare " 6,00".

Dacă aceasta din urmă constituie distanța laterală, consider că acest lucru nu este și nu are cum să fie real, atât timp cât, în punctul cel mai îndepărtat de proprietatea mea, distanța consemnată este aceea de 5,72 m.

Determinarea distanței față de limitele laterale nu poate fi realizată prin stabilirea de distanțe intermediare, ale fiecărui nivel al viitoarei construcții în raport cu limitele laterale de proprietate. În acest fel, doar în raport cu ultimul nivel (etajul retras) retragerea este la distanța de 6 m (egală cu 1/2-a parte din H max de 12 m). Sensul normei din RLU este acela al distanței întregii clădiri față de limitele laterale, nu doar al/ale unei/unor părți din clădire.

Împrejurarea că deja prin HCL nr. 839/2 noiembrie 2022 s-a aprobat retragerea față de limita laterală sud-vestică în forma "jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,25 m":

- în primul rând, obliga beneficiara să își configureze clădirea de maniera în care să respecte regula de retragere a întregii clădiri la 6 m față de limita cu proprietatea mea,
- în al doilea rând, retragerea la distanța de 4,25 contravine normei imperative din PUG și RLU în vigoare și dispoziției explicite că "nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament", inclusiv aceleia că "reglementări diferite privind ... relațiile față de limitele laterale ... se pot institui numai prin PUZCP", cu consecința nulității absolute a acestei prevederi din HCL menționat.

Este, de altfel, neclar în legătură cu HCL nr. 839/2022, de ce încadrarea urbanistică avută în vedere a fost UTR ZCP M4, dacă aceasta este în URT SZCP- Is. Pentru SZCP_Is se aplică regulamentul aferent UTR ZCP_Is_A.

2. Rampa de acces auto, prevăzută cu pantă de 15 % urmează a fi direct lipită de limita cu proprietatea mea.

Terenul aflat în proprietatea beneficiarei, în partea dinspre str. Cardinal I. Hossu, este plan.

Rampa de acces auto este, în opinia mea, în realitate, o construcție și nu o simplă amenajare a terenului. Ori, astfel se încalcă odată mai mult norma din RLU referitoare la distanța față de limita laterală de minim jumătate din înălțimea noii clădiri sau de cel puțin 4,5 m față de limită.

În raport cu o construcție practic lipită de limita cu proprietatea mea, observațiile pe care le-am prezentat anterior vă rog să le aveți în vedere și cu privire la această rampă.

3. D.p.v. al accesului la clădirea pe care beneficiara dorește să o realizeze, odată ce imobilul are front la str. Cardinal I. Hossu, apare ca nejustificată amplasarea unei rampe de acces auto lipită de proprietatea mea.

Consider că soluția de acces la subsolul viitoarei construcții poate fi optim realizată prin zona din fața clădirii, nu din lateral. Astfel, rampa poate fi eliminată, iar acea parte a terenului să fie/să rămână dedicată amenajării unui spațiu verde, mult mai potrivit într-o relație de vecinătate.

În măsura în care cu privire la cele de mai sus aveți nevoie din partea subsemnatei de informații sau explicații suplimentare, vă rog să îmi comunicați acest lucru pe adresa reprezentantei mele avocat, adresă pe care am indicat-o în antet.

LUPAȘ ANA
prin av. dr. Mihaela Elena Burzo



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 d-nei. Lupaș Ana prin av. dr. Mihaela Elena Burzo, cu nr. 254619/24.02.2023, proiectantul lucrării, S.C. NEOTON DESIGN S.R.L. - arh. Alexandru Costin

precizează următoarele :

Lucrarea la care faceti referinta este cu totul alta decat cea care face obiectul acestui studiu urbanistic.

Extinderea liceului este pe Calea Motilor 24-26, iar Construire imobil activitati administrative, PUD aprobat prin HCL nr 839/02.11.2022 este pe str Iuliu Hossu nr 31.

Martie 2023

Întocmit,
Arh. COSTIN ALEXANDRU



Ca răspuns la obiecțiunile d-nei. Lupaș Ana prin av. dr. Mihaela Elena Burzo, cu nr. 254619/24.02.2023, beneficiara lucrării precizează următoarele :

Referitor la adresa înregistrată la Cancelaria eparhială cu nr. 443/09.03.2023, prin care ne-ați transmis obiecțiunile formulate de Doamna Ana Lupaș prin avocat Mihaela Elena Burzo, vă aducem la cunoștință că obiecțiunile mai sus menționate nu se referă la lucrarea P.U.D - Extindere Liceu „Inochentie Micu” – Calea Moților, 24-26.

Cu deosebită stimă,

Teglaș Cristian

Director economic



Diacon Mărișca Ovidiu

Cancelar eparhial

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. 259707/433/27.02.2023, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarei, iar aceasta și proiectantul, prin adresele cu nr. 285900/08.03.2023 și 442279/03.04.2023, răspund acestora.

Răspunsurile beneficiarei și ale proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise reprezentantului legal al d-nei. Lupaș Ana prin adresele cu nr. 301823/433/13.03.2023 și 445575/433/04.04.2023

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

