

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

**Nr. 843298/433/19.10.2023**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 843174/1/19.10.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 484262/433/2023, ENTUSIA S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANSFORM S.R.L, la comanda beneficiarei: ENTUSIA S.R.L., pentru un teren în suprafață de 606 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 252258.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 606 mp, identificat prin nr. cad. 252258 (înscris în C.F. nr. 252258), este situat pe Calea Moșilor nr. 23, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea de vest, sud și est și Calea Moșilor în partea de nord. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 252258-C1) propus pentru desființare. Accesul la amplasament se realizează din Calea Moșilor (nr. cad. 342532 – înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1144), peste imobilul cu nr. cad. 332094. Imobilul cu nr. cad. 332094 este aflat în domeniul public în administrarea Spitalului Clinic de Boli Infecțioase Cluj (conf. C.F. 332094).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în *U.T.R. ZCP\_MI – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.*

Potrivit Planșei „3.2. Reglementări urbanistice – zonificare” aferent P.U.G. parcela de pe Calea Moșilor nr. 23, încadrată în UTR ZCP\_M1, se prezintă ca o enclavă înconjurată de pe trei laturi de zonă și subzonă cu alt caracter, respectiv instituții publice și servicii publice sau de interes public ( UTR ZCP\_Is\_A și U.T.R. SZCP\_Is). Totodată, dat fiind că parcela se învecinează la est cu Domeniul Public al Consiliului Județean Cluj, aplicarea reglementărilor din U.T.R. ZCP\_M1 cu privire la realizarea unui front închis sunt imposibile, în această situație fiind obligatorie instituirea unor reglementări specifice în vederea construirii. Având în vedere faptul că imobilul este situat în zonă construită protejată, reglementări diferite față de regulile generale date prin R.L.U PUG pot fi instituite numai prin PUZ pentru zone construite protejate.

În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019. Potrivit secțiunii Condiționări primare, din RLU aferent ZCP\_M1, PUZ pentru zone construite protejate poate fi etapizat. În acest sens, prezentul PUZ, elaborat în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, reglementează etapa 1 astfel cum s-a specificat prin Avizul de oportunitate emis. Datorită încadrării urbanistice a parcelei, faptul că e înconjurată pe trei laturi de alt UTR, s-a considerat că reglementarea acesteia poate fi considerată o etapă distinctă de reglementarea restului teritoriului din ZCP\_M1.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în *U.T.R. ZCP\_MI*, ce impune front continuu închis. Regimul derogatoriu vizează realizarea unei deschideri în frontul reglementat ca închis.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 252258 în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale.

Documentația reglementează:

**U.T.R. SZCP\_Is\_H – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale**

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni medicale;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: clădirea va fi aliniată la o cornișă situată la înălțimea de 20.5 m. Regim de înălțime: (1-3S)+P+4+Eth. Etajul tehnic va cuprinde spații fără personal permanent și instalații ale echipamentelor medicale. Acesta va fi realizat fără să fie vizibil din spațiul public;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 75%, C.U.T. maxim = 3.55;
- *retragerea față de aliniament*: pe aliniament, la Calea Moșilor și la drumul de acces, aflat în Domeniul Public al județului Cluj spre limitele estice și sudice;
- *retragerea față de limitele laterale*: 2 m față de limita vestică și pe limita de proprietate, în dreptul calcanului învecinat (parohia Ortodoxă), până la cota acestuia;
- *retragerea față de limita posterioară*: nu este cazul;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: nu este cazul;
- *circulații, accese*: din Calea Moșilor și de pe parcela identificată cu nr. cad. 332094;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în garaje colective subterane;
- *echiparea tehnico-edilitară*: prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 279 din 21.12.2022 și avizul nr. 69 din 10.05.2023 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 514003/446/11.05.2023.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 188 din 7.09.2022 și Avizele Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 353/Z/13.05.2021 și nr. 847/Z/4.11.2021<sup>2</sup>.

Conform Avizului Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 353/Z/13.05.2021 se impune alinierea clădirii propuse la cornișa Primăriei. Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 847/Z/4.11.2021<sup>2</sup> implementează condiția din avizul precedent reducând un etaj din clădire și menționează posibilitatea amplasării unui etaj tehnic.

Pentru documentația P.U.Z. a fost întocmit ca studiu de fundamentare „*Studiu topografic și de obstacolare*”, primindu-se Avizul Autorității Aeronautice Civile Română nr. 12337/797/12.06.2020. Datorită condiției impuse prin Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 353/Z/13.05.2021 de aliniere la cornișa Primăriei, înălțimea construcției propuse a fost redusă cu un nivel față de soluția inițială, astfel din rațiuni de obstacolare, nu mai poate fi realizat heliportul medical.

În baza Avizului de oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019 se stabilesc indicii maximi, respectiv P.O.T. maxim = 75% și C.U.T. maxim = 4, pentru parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcage colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar. Conform Anexei 2 aferente R.L.U. P.U.G. necesarul de parcări pentru clădirea propusă este de 10 locuri de parcare auto, asigurându-se 21 de locuri de parcare auto în subteran.

Indicii reglementați, respectiv P.O.T. maxim = 75%, C.U.T. maxim = 3.55 se încadrează în prevederile Avizului de oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019 și în indicii maximi prevăzuți pentru U.T.R. ZCP\_MI pentru construcțiile care asigură dublul locurilor de parcare, respectiv P.O.T. maxim = 75% și C.U.T. maxim = 4.

*Suprafața de teren necesară lărgirii accesului din partea estică a parcelei, conform planșei „A.3.4.– Plan obiectivitate de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția finală a construcției, va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit.*

*La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.*

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

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 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. 2520/10.06.2019, 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).

La data solicitării promovării documentației spre aprobare în Consiliul Local certificatul de urbanism nr. 2520/10.06.2019, avizele/acordurile și studiile emise în baza acestuia erau în valabilitate, însă în completare s-a solicitat acordul proprietarului terenului înscris în C.F. nr. 332094, respectiv Consiliul Județean Cluj, sens în care s-a depus Dispoziția nr. 992/25.09.2023 a președintelui Consiliului Județean pentru realizarea accesului auto și pietonal în cadrul prezentului P.U.Z.

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.

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, 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. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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 Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

#### **Direcția generală de urbanism**

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red. lex. arh. Edith Heczei

#### **Direcția Juridică**

Director executiv Alina Rus

19.10.2023.