

1-18 pag.

44/15.04.2024

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. Mircea Eliade nr. 37

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. Mircea Eliade nr. 37 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 395536/1/05.04.2024 conex cu nr. 278302/1/16.02.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 395575/433/05.04.2024 conex cu nr. 278362/433/16.02.2024 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. Mircea Eliade nr. 37, beneficiar: Mureșan Fior Dafin;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 7 din 17.01.2023, Avizul Arhitectului Șef nr. 208 din 14.11.2023, avizele organismelor teritoriale interesate;

Vâzând 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. Mircea Eliade nr. 37, beneficiar: Mureșan Fior Dafin, pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 273119.

Prin PUZ se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 273119, pe care există fond construit, 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_RoNeuro – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă:* sănătate și asistență socială, învățământ, cercetare, cultură, funcțiuni administrative;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* patru niveluri supraterane, respectiv D+P+2E. Fondul construit existent se menține în parametrii actuali. Suplimentar, se admite refuncționalizarea podului în volumetria existentă;
- *indicii urbanistici :* P.O.T. = max. 60 % , C.U.T. = max. 2,2;
- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* se mențin retragerile clădirii existente;
- *circulațiile și accesele:* din str. Mircea Eliade;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

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

Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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

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

UTR S_Is_RoNeuro – Subzonă de instituții și servicii publice

SECȚIUNEA 1 -- CARACTERUL ZONEI

Parcela pe care se propune instituirea subzonei se află pe frontul impar al str. Mircea Eliade, într-o zonă cu locuințe colective ca funcțiune dominantă. Pe parcelă este edificat un imobil mixt, funcțiunea medicală fiind predominantă, edificat în baza Autorizației de Construire nr. 343 din 04.04.2011. Imobilul are gabaritul similar cu imobilele din zonă. Scopul instituirii subzonei este extinderea funcțiunii medicale în întreaga construcție existentă.

SECȚIUNEA 2 -- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public:

- o funcțiuni administrative,
- o funcțiuni de cultură,
- o funcțiuni de învățământ și cercetare,
- o funcțiuni de sănătate și asistență socială,
- o funcțiuni de sănătate și medicale în sistem ambulatoriu și clinici cu paturi, laboratoare de analize medicale, etc.
- o locuințe de serviciu, numai în cadrul instituțiilor și serviciilor de interes public

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate -- în cadrul funcțiilor de la "Utilizări admise" cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

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, în afara celor din categoria funcțiilor menționate anterior.

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.

Sunt interzise lucrări 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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă.
- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.

Emiterea de autorizații de construire pentru parcele care nu respectă cumulativ condițiile de mai sus sau nu au rezultat în urma implementării unui PUZ aprobat conform legii este interzisă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se menține retragerea clădirii existente pentru aliniamentul str. Mircea Eliade.

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

Se vor păstra retragerile clădirii existente pentru limita posterioară și limitele laterale.

Se admite edificare pe limita proprietate de edicule pentru întreținere, infrastructură edilitară sau garaje, cu condiția ca înălțimea acestora să se limiteze la 2,80 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Corpurile de construcție se pot amplasa alipit sau izolat, caz în care se va păstra între ele o distanță de minim 3m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Acestele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice.

Acestele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996, sau vor fi dotate cu lifturi sau platforme de ridicare.

Acestele auto și pietonale existente se păstrează ca atare. Se permit mai multe accese auto și pietonale pe o parcelă, în funcție de necesitățile funcționale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG, aprobat prin HCL 493/2014 cu modificările ulterioare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane, respectiv D+P+2E. Se menține fondul construit existent în parametri actuali. Suplimentar se admite refuncționalizarea podului în volumetria existentă.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastelise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Încălzirea cu sticlă, polycarbonat, panouri termoizolante sau alte sisteme ale balcoanelor, ale logiilor sau ale teraselor aflate la etaj sau la parter/demisol este interzisă.

Finisajele vor fi realizate din materiale durabile, în concordanță cu programele funcționale găzduite.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în spații tratate arhitectural în linia ansamblului general.

Amplasarea firmelor luminoase este permisă numai în zone dedicate stabilite prin proiectul de arhitectură.

Elementele existente la data aprobării PUZ se vor păstra ca atare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 2,50% din suprafața totală a parcelei, în concordanță cu necesitățile programului funcțional propus.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat -- ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi opace și se vor avea o înălțime de maxim 2,50 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Spre aliniament, pentru funcțiunile cu acces public, împrejmuirea nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Elementele existente la data aprobării PUZ se vor păstra ca atare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

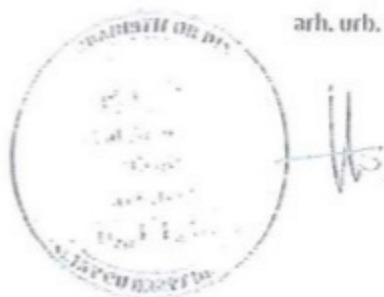
Se admite un POT maxim de 60%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,2.

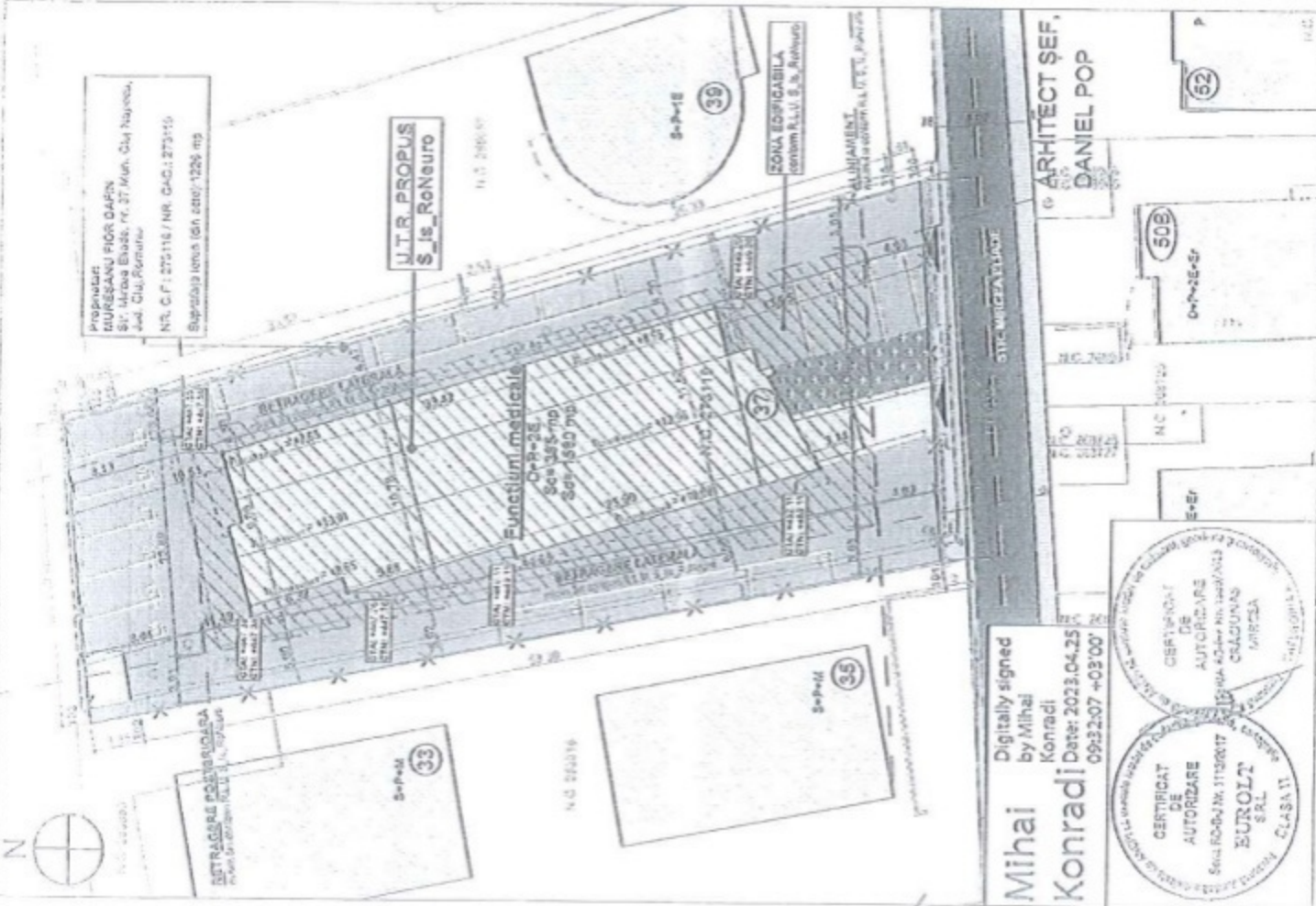
Data:
14.02.2023

Întocmit:
arh. urb. Vlad-Andrei NEGRU



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

A handwritten signature in dark ink, located at the bottom of the page.



Mihai Konradi
 Digitally signed by Mihai Konradi
 Date: 2023.04.25 09:32:07 +03'00'

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 EUROLOT SRL
 Clasa 11

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 CRĂCIUNAS ARCSA

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



87, Plozești 5117
 Chi. Adresa: 404048-EC
 +40238420287
 adresa@trams-form.ro
 www.trams-form.ro
 Birou de Arhitectură și Design
 proiecte: arhitectură, design

**MINISTERUL ENERGIEI
 FUNDATIA PENTRU
 STUDIIUL
 NANONEUROSCIENTELOR SI
 NEUROGENETICĂ**

ACORDUL DE PROIECTARE
 Str. Curtea Bănească nr. 27, Județ Cluj
 Napoca, România

**PROJECT PROPOSIT
 ELABORARE PLAN URBANISTIC
 ZONAL CONUR LEON NR. 2010001
 MODIFICATA SI ACTUALIZATA,
 Insusirea de catre Consiliul Local, Napoca**

ACORDUL DE PROIECTARE
 Str. Curtea Bănească nr. 27, Județ Cluj
 Napoca, Județ Cluj, România

**DEBANSARE LAYOUT HABITAT
 PLAN DE REGLEMENTAR
 URBANISTICE**

Proiect nr / Proiect nr: 11200022
 Faza / Faza: P.U.Z.
 S.U.

Scara: A4/2
 1:500
 1:200
 1:100

data / data: 27.11.2022
 27.11.2022
 27.11.2022



nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

LEGENDA:

- CONSTRUCTII PROIECTATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCES PICTONAL
- ACCES AUTO
- SPATIU VERDI
- CIRCULATIE PICTONALA PRIVATA
- CIRCULATIE AUTO PRIVATA
- CIRCULATIE PICTONALA PUBLICA
- CIRCULATIE AUTO PUBLICA
- ZONA EDIFICABILA

- PARCĂ SPANZARĂ
- CĂMIN DE VISITĂRIE
- CĂMIN DE VITĂRIE
- ȘCOLĂ
- ȘTAP SUBTIRING
- PUNCT STĂTIE
- SUTIU GAZ
- PSA

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

nr. crt.	denumire	modulitate si dimensiuni	suprafata	rezervat
1	Cladirea	1150 mp	15	

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. Mircea Eliade nr. 37

Prin cererea nr. 961582/433/2023, Mureșan Fior Dafin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mircea Eliade nr. 37.

Teritoriul studiat este zona rezidențială constituită, delimitată de str. Mircea Eliade în partea de sud, U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc în partea de vest, zonă verde (U.T.R Va) în partea de est și str. Meteor în partea de nord și cuprinde zona reglementată prin P.U.Z. în suprafață de 1226 mp (str. Mircea Eliade nr. 37) și zona de influență a acesteia. Prin P.U.Z se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 273119, pe care există fond construit, 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. Mircea Eliade nr. 37.

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. Mircea Eliade nr. 37**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 395536/1/05.04.2024 conex cu nr. 278302/1/16.02.2024 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. Mircea Eliade nr. 37;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 961582/433/2023, Mureșan Fior Dafin solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, str. Mircea Eliade nr. 37.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L., arh. urb. Vlad Andrei Negru, la comanda beneficiarului: Mureșan Fior Dafin pe o parcelă aflată în proprietate privată, identificată prin nr. cad. 273119.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 1226 mp, este situat pe str. Mircea Eliade nr. 37. Teritoriul studiat este zona rezidențială constituită, delimitată de str. Mircea Eliade în partea de sud, U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc în partea de vest, zonă verde (U.T.R Va) în partea de est și str. Meteor în partea de nord și cuprinde zona reglementată prin PUZ în suprafață de 1226 mp (str. Mircea Eliade nr. 37) și zona de influență a acesteia. Accesul la amplasament se realizează din str. Mircea Eliade, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1504.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. 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. 7 din 17.01.2023, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 273119, în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Față de prevederile de ordin general ale RLU PUG, prin PUZ se reglementează specific regimul de înălțime, la 4 niveluri supraterane, dat fiind faptul că imobilul existent pe parcelă, Corp CI – cu destinația imobil cu cabinete medicale și 4 apartamente are regimul de înălțime D+P+2E. Având în vedere caracterul rezidențial a zonei în care se instituie subzona, construcția existentă se va menține în parametri 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_RoNeuro – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă*: sănătate și asistență socială, învățământ, cercetare, cultură, funcțiuni administrative;

- *regim de construcție*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: patru niveluri supraterane, respectiv D+P+2E. Fondul construit existent se menține în parametri actuali. Suplimentar, se admite refuncționalizarea podului în volumetria existentă;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. = max. 60 %, C.U.T. = max. 2,2;

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

- *circulațiile și accesele*: din str. Mircea Eliade;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U aferent PUG;

- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

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. 208 din 14.11.2023. Ca studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic și studiu topografic.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 838653/446/2022. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, respectiv se asigură în incintă 24 locuri de parcare auto/garare auto.

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.

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. 2602 din 06.10.2022, 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).

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.

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 20.02.2024, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. 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. Mircea Eliade nr. 37, a fost supus consultării publice din 20.02.2024 până în 6.03.2024. 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.

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. Mircea Eliade nr. 37.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Muresan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

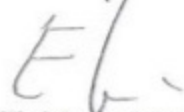
red. lex. arh. Camelia Găz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

05.04.2024

Aprobat
Primar EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de MUREȘANU FIOR DAFIN cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 804372 din 14.11.2022 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 09.12.2022, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 4 din 12.01.2023

pentru elaborarea

P.U.Z – instituire subzona de instituții și servicii publice și de interes public, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, Str. Mircea Eliade nr. 37
generat de imobilul cu nr. cad 273119, cu respectarea următoarelor condiții:

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

-conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este zona rezidențială constituită, delimitată de str. Mircea Eliade în partea de sud, U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc în partea de vest, zonă verde (U.T.R Va) în partea de est și str. Meteor în partea de nord. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului) și zona de influență a acesteia.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

- 2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;
2.2 *propus*: subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale. Funcțiune predominantă: funcțiune de sănătate.

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 str. Mircea Eliade;
- 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. 2602 din 6.10.2022;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză funcțională sectorială, condiții geotehnice, reambulare topografică);



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

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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. 2602 din 6.10.2022 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. 3ex. Consilier arh. Camelia Găz

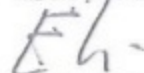
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 7526724 din 13.04.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 15.04.2023.



TERITORIU DE REGLEMENTAT
 TERITORIU DE STUDIAT

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **FUNDAȚIA PENTRU STUDIUL NANONEUROȘTIINȚELOR ȘI NEUROREGENERĂRII** prin Mureșanu Fior Dafin cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade nr. 37, înregistrată sub nr. 513508/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 208 din 14.11.2023

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. Mircea Eliade nr. 37

generat de imobilul cu nr. cad. 273119

Inițiatori: **FUNDAȚIA PENTRU STUDIUL NANONEUROȘTIINȚELOR ȘI NEUROREGENERĂRII**

Proiectant: TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Vlad Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: Teritoriul studiat este zona rezidențială constituită, delimitată de str. Mircea Eliade în partea de sud, U.T.R. ULi/c și U.T.R. Lc în partea de vest, zonă verde (U.T.R Va) în partea de est și str. Meteor în partea de nord și cuprinde zona reglementată prin PUZ în suprafață de 1226 mp (str. Mircea Eliade nr. 37) și zona de influență a acesteia.

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

Conform P.U.G. parcela este încadrat în UTR Liu.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

- **funcțiune predominantă:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

- **regim de construire:** izolat

- **înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. 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+I+M, (S)+P+I+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:** POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9

- **retragere față de aliniament:** În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de 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 ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- **retragere față de limitele laterale:** clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă 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 (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

- **retragere față de limitele posterioare:** clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

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

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

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

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 273119, pe care există fond construit, 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_RoNeuro- subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, situată în zonă cu caracter rezidențial

- *funcțiunea predominantă:* sănătate și asistență socială, învățământ, cercetare, cultură, funcțiuni administrative;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* patru niveluri supraterane, respectiv D+P+2E. Fondul construit existent se menține în parametrii actuali. Suplimentar, se admite refuncționalizarea podului în volumetria existentă;
- *indicii urbanistici:* P.O.T. = max.60%, C.U.T. = max. 2,2;
- *amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* se mențin retragerile clădirii existente;
- *circulațiile și accesle:* din str. Mircea Eliade;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-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 beneficiara acesteia.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 513518/433/2023) a fost analizată în ședința C.T.A.T.U. din 23.08.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub nr. 788928/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 2602 din 6.10.2022, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red.3ex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7579384 din 24.11.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.11.2023

P.U.Z. - instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Mircea Eliade nr. 37
Nr. 961582/28.11.2023
(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)
- **Proprietar** : MUREȘAN FIOR-DAFIN
- **Inițiator** : FUNDAȚIA PENTRU STUDIUL NANONEUROȘTIINȚELOR ȘI NEUROREGENERĂRII
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM ARHITECTURA NV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 513508/04.05.2023

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 ZONAL - instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Mircea Eliade nr. 37

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

- **Certificat de urbanism nr. 2602/06.10.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 7/17.01.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 208/14.11.2023**

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.Z. nr. 513508/04.05.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.10.2022

În data de 15.05.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - instituire subzonă de instituții și servicii publice și de interes public în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – str. Mircea Eliade nr. 37, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, 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 23.08.2023

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 04.05.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.08.2023 - ora 14

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 ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 23.08.2023 - ora 14

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

Au fost notificați :

- S.C. SPA CONSTRUCT S.R.L. –
- Nistor Maria și Nistor Viorel Ioan
- Selejan Ioan –

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 23.08.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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;

Nu este cazul.

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.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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



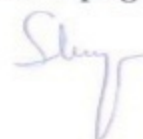
Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 384909/2024

NOTĂ INTERNĂ

Către
Direcția Urbanism

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - instituire subzonă de instituții publice și de interes public în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime- str Mircea Eliade nr 37* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 20 februarie - 6 martie 2024

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 20 februarie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa