

1-25 Aug.

18/25.06.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 530097/1/13.06.2024 conex cu nr. 411016/1/11.04.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 530192/433/13.06.2024 conex cu nr. 411117/433/11.04.2024 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 activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial strada Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, beneficiară: Neag Nicoleta pentru o suprafață de teren de 1.432 mp în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 182 din 10.08.2022, Avizul Arhitectului șef nr. 83 din 24.05.2023, H.C.L. 821/2020 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020, beneficiară: Neag Nicoleta, pentru o suprafață de teren de 1.432 mp în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494.

Prin P.U.Z se modifică P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406 din 18.06.2020, în ceea ce privește accesul auto la imobilul cu nr. cad. 340137 și staționarea autovehiculelor, propusă a fi realizată pe parcela cu nr. cad. 297494, cu acces direct din str. Sarmisegetuza. Fondul construit existent de pe parcela cu nr. cad. 297494 este propus spre desființare, în vederea construirii unei parcuri etajate mecanizate.

U.T.R. S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, garaje, parcuri etajate mecanizate;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8;

- *retragerea față de limitele de proprietate*:

- a) pentru parcela cu nr. cad. 340137 - minim 4,5 m față de limitele de proprietate nordică, estică și vestică și minim 9,1 m față de limita de proprietate sudică;
- b) pentru parcela cu nr. cad. 297494 – minim 1m față de limita de proprietate vestică, 50cm față de limita de proprietate nordică și minim 5m față de limita de proprietate estică;

- *circulațiile, accesele:*

a) acces pietonal pe parcela cu nr. cad. 340137, de pe latura sudică, din domeniu public (nr. cad. 340138) și din str. Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. cad. 311875;

b) acces auto și pietonal pe parcela cu nr. cad. 297494 - din str. Sarmisegetuza;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei și/sau pe o rază de 200 m de la limitele de proprietate ale obiectivelor propuse, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Pentru obiectivul propus pe parcela cu nr. cad. 340137 (str. Sarmisegetuza nr.11-13), staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei cu nr. cad. 297494 (str. Sarmisegetuza nr.12), în sistem de parcare mecanizat;

- *echiparea tehnico-edilitară:* zonă echipată edilitar complet.

Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren (parte din imobilul cu nr. cad. 340137) încadrată în UTR Ve. Amenajarea suprafeței poate fi realizată în baza unei documentații tehnice, fără necesitatea elaborării P.U.D..

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.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A.03 Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A.06 Mobilare urbanistică se constituie în Anexa 3, la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. – Se aprobă încetarea aplicabilității Hotărârii nr. 406 din 18.06.2020 (privind aprobarea P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13).

Art. 4. – 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**

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – S_Et *

Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Art.1. Utilizări admise:

(a) administrative – birouri, sedii de companii etc.; (b) financiar-bancare; (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică; (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; (e) cazare turistică; (f) sisteme de parcare mecanizate multietajate, parcuri, garaje

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 450 mp; front min.=15 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

-pentru parcela cu nr. Cad 340137 : pe limita spre UTR Ve
-pentru parcela cu nr. Cad. 297494: retragere minim 3.00 m fata de aliniament

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei:

5.1. - pentru parcela cu nr. Cad. 340137:
- minim 4,5 m fata de limitele de proprietate din Nord, Est, Vest, pentru imobile supraterane.
- minim 9,10 m fata de limita de proprietate sudica
5.2. - pentru parcela cu nr. Cad. 297494:
- minim 1,00 m fata de limita de proprietate din Vest pentru constructiile supraterane
- minim 0,5 m fata de limita de proprietate din Nord
- minim 5,0 m fata de limita de proprietate din Est

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Sarmisegetuza sau prin servitute de trecere.

-accesul auto se va realiza din strada Sarmisegetuza la parcela cu nr.cad. 297494

-accesul pietonal se va realiza:

- la parcela cu nr.cad 297494 – din strada Sarmisegetuza
- la parcela cu nr.cad 336951: – din strada Sarmisegetuza
(acces din drum public direct sau prin servitute cf legii 350)

- din circulatia publica
adiacenta malului nordic al lacului Gheorgheni, peste suprafata de teren cedata primariei conform anterior documentatiei aprobata cu HCL 406 din 2020.

Art.8. Staționarea și parcare a autovehiculelor este admisă în interiorul parcelei sau / si pe o raza de 200m de la limitele de proprietate ale obiectivelor propuse, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

- Stationarea autovehiculelor se va organiza pe parcela cu nr. Cad. 297494, in sisteme de parcare supraetajat.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: 2S+ P +2E. H max= 12 m de la cota +/-0.00.

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.

Art.11. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 20% din suprafața totala, in corelare si cumulativ cu suprafetele incluse in UTR Ve ale parcelelor initiale, cuprinse in teritoriul actualului PUZ.

- pentru parcela cu nr.cad. 297494 se va prevedea minim un Copac/Arbor foios cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de colet, restul vor fi arbori / arbusti ornamentali cu circumferinta trunchiului variabila

- pentru parcela cu nr.cad. 340137 se vor prevedea minim 2 Copaci/Arbori foiosi cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de colet, restul vor fi arbori / arbusti ornamentali cu circumferinta trunchiului variabila

Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului și spre Lacul Gheorgheni. În cazul în care sunt necesare împrejmuiri spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autorizate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =40%; CUTmaxim = 1.8

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

UTR – Ve

Zona verde de protecție a Lac Gheorgheni

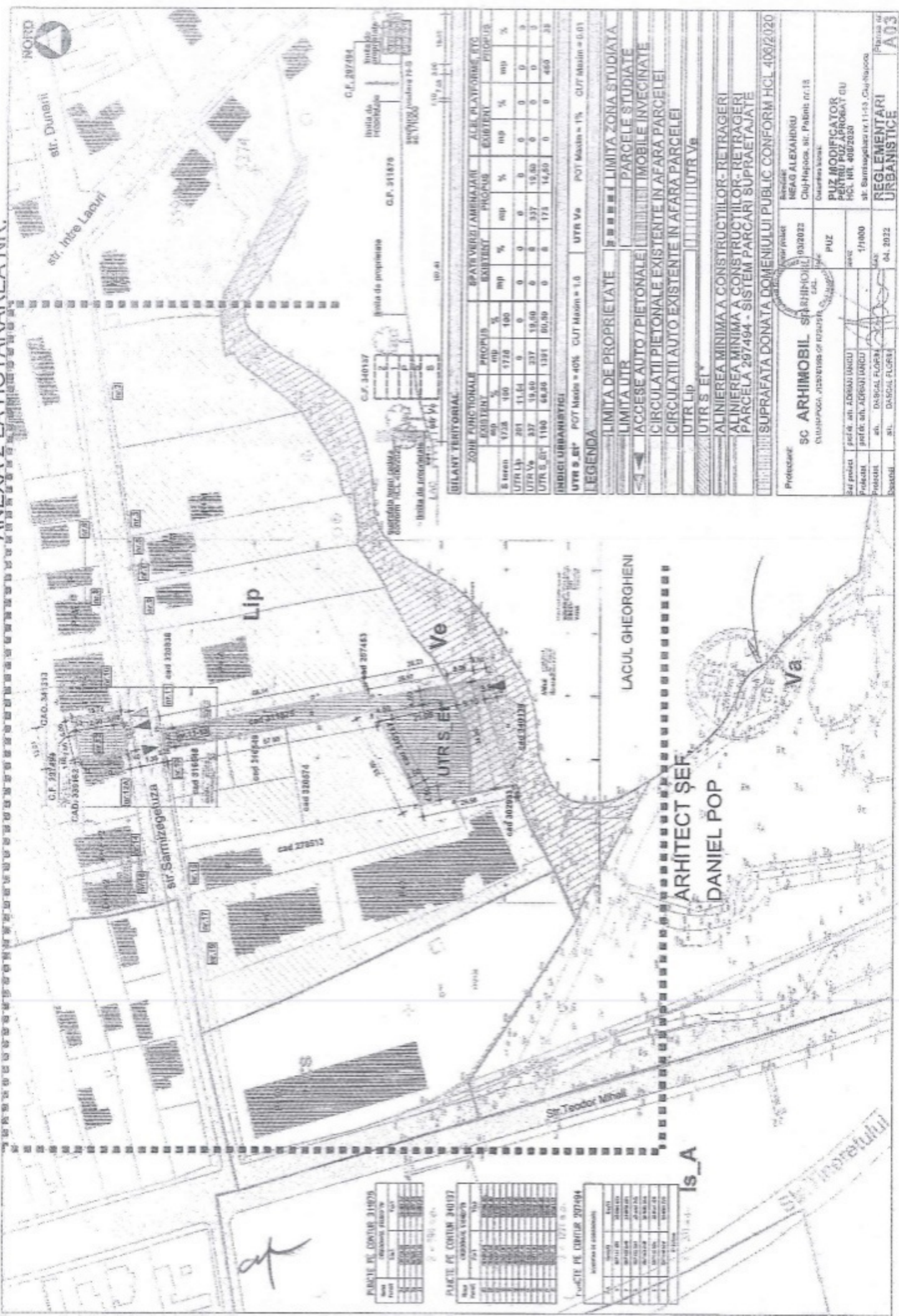
- Art.1. Utilizări admise: plantatii; alei pietonale, mobilier urban pentru sport sau odihna.
- Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.
- Art.3. Caracteristici ale parcelelor: conform situației existente.
- Art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: nu este cazul.
- Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: nu este cazul.
- Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: nu este cazul.
- Art.7. Circulații și accese auto pietonale: alei pietonale.
- Art.9. Staționarea și parcarele autovehiculelor: nu este cazul.
- Art.10. Înălțimea maximă a clădirilor: nu este cazul.
- Art.11. Aspectul exterior al construcțiilor: materiale moderne usoare.
- Art.12. Condiții de echipare edilitară – construcțiile vor fi racordate la toate tipurile de rețele edilitare.
- Art.13 – Spații verzi: min 70% din suprafața totală.
- Art.14. Împrejmuiți: se recomandă pastrarea spațiului neîmprejmuit.
- Art.15. Firme, reclame, signalistica: sunt admise elemente de signalistica pentru orientare.
- Art.16. Indicatori urbanistici: POT maxim = 1%; CUTmaxim = 0,01.



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



PARTEA PE CONTINUT 310270

Tip	Suprafata	Valoarea
...

PARTEA PE CONTINUT 310137

Tip	Suprafata	Valoarea
...

PARTEA PE CONTINUT 207494

Tip	Suprafata	Valoarea
...

BILANT TERITORIAL

Zona Funcțională	EXISTENT		PROIECT		ALTE PLATFORME, ETC	
	mp	%	mp	%	mp	%
S teren	1728	100	1728	100	0	0
UTR Lip	281	11,54	0	0	0	0
UTR Va	337	19,50	337	19,50	0	0
UTR S.EI*	1100	62,96	1391	80,50	0	0

- INDICII URBANISTICI
- UTR S.EI* POT Minus = 40% CUT Maxim = 1,0 UTR Va POT Maxim = 1% CUT Maxim = 0,01
- LEGENDA
- LIMITA DE PROPRIETATE
 - LIMITA UTR
 - ACCESSE AUTO / PIETONALE
 - CIRCULAȚII PIETONALE EXISTENTE IN AFARA PARCELEI
 - CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE IN AFARA PARCELEI
 - UTR Lip
 - UTR S.EI*
 - UTR Va
 - ALINIAREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR-RETRAGERI
 - ALINIAREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR-RETRAGERI PARCELA 207494 - SISTEM PARCARI SUPRAETAJATE
 - SUPRAFATA DONATA DOMENIULUI PUBLIC CONFORM HCL 406/2020

Profesant

SC ARHIMOBIL SPA

10/2022

PUZ

1/1000

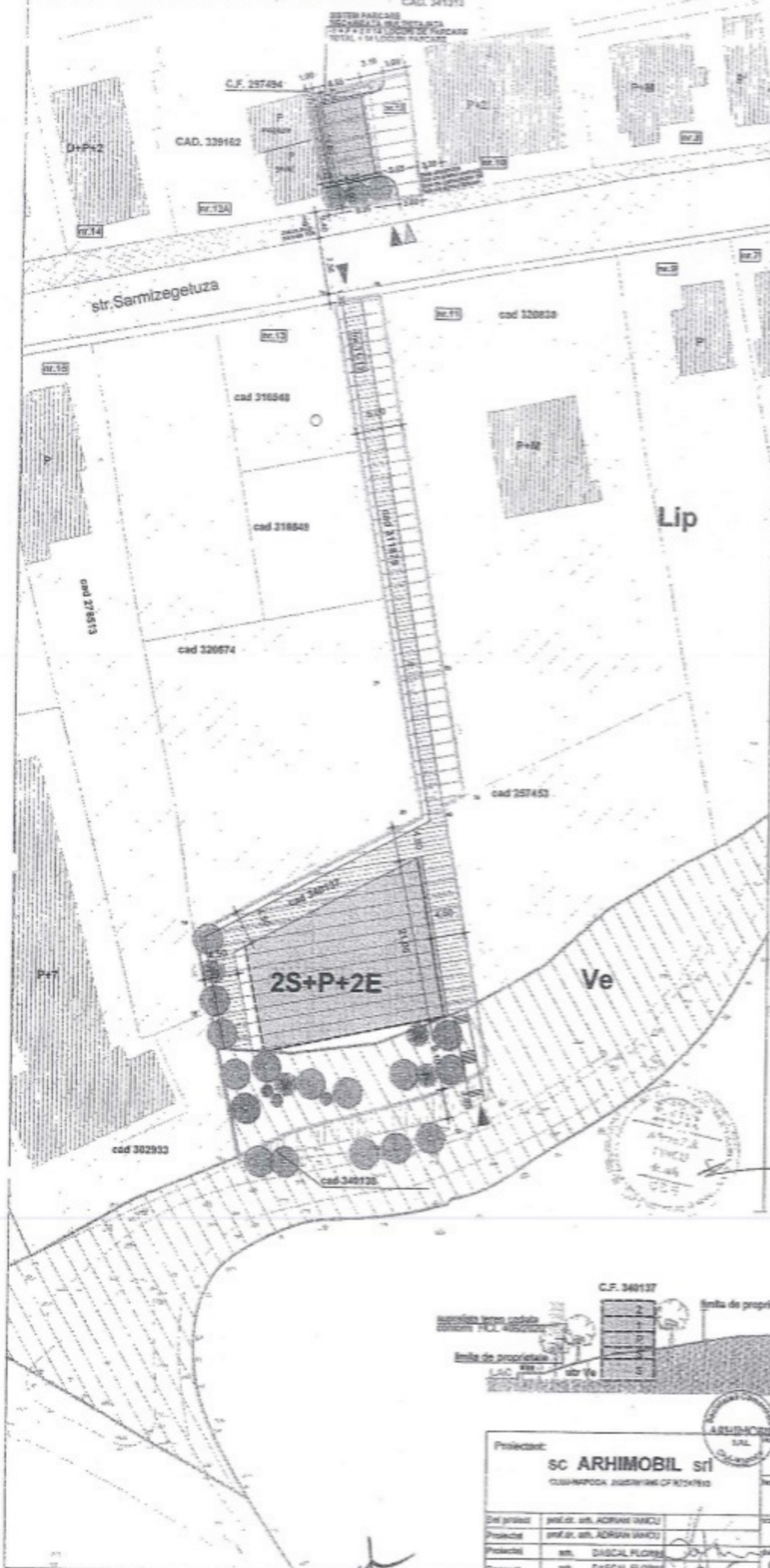
04.2022

REGLEMENTARI URBANISTICE

A03

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.

CAD. 340137



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA UTR
- UTR S_Ei*
- UTR Lip
- UTR Ve
- ◀ ACCESE AUTO / PIETONALE
- IMOBILE INVECINATE
- CIRCULATII PIETONALE IN AFARA PARCELEI
- CIRCULATII AUTO IN AFARA PARCELEI
- CIRCULATII PIETONALE IN INTERIORUL PARCELEI
- CIRCULATII AUTO/PLATFORME IN INTERIORUL PARCELEI
- RETRAGERI MINIME
- POSSIBILITATE DE MOBILARE A PARCELEI
- SUPRAFATA DONATA DOMENIULUI PUBLIC CONFORM HCL 406/2020
- COPACI / ARBUSTI

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
S teren	1728	100	1728	100
UTR Lip	301	17,64	0	0
UTR Ve	337	19,50	337	19,50
UTR S_Ei*	1190	68,86	1391	80,50
TOTAL	1728	100	1728	100

Locuri de parcare = 14

INDICI URBANISTICI

UTR S_Ei*

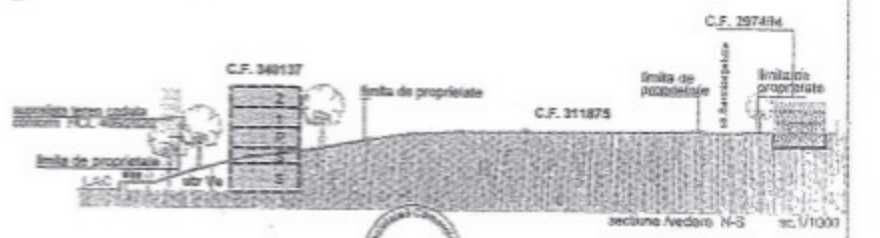
- [POT] POT Maxim propus = 40%
- [CUT] CUT Maxim propus = 1,8

UTR Ve

- [POT] POT Maxim propus = 1%
- [CUT] CUT Maxim propus = 0,01

NOTA: - pentru parcela cu nr.cad. 297494 se va prevedea un Copac/Arbor foios cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de colț, restul vor fi arbori / arbuști ornamentali cu circumferința trunchiului variabilă
- pentru parcela cu nr.cad. 340137 se vor prevedea 2 Copaci/Arbori foiosi cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de colț, restul vor fi arbori / arbuști ornamentali cu circumferința trunchiului variabilă

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Proiectant: sc ARHIMOBIL srl CUI: 40000000		Data proiect: 03/2022		Serviciu: NEAG ALEXANDRU Cluj-Napoca, str. Pălinș nr. 16	
Titlu: PUZ		Data:1/2020		Denumirea lucrării: PUZ MODIFICATOR PENTRU PUZ APROBAT CU HCL NR. 406/2020	
Data realizării: 04.2022		Data:04.2022		Adresa: str. Sarmizegetuza nr.11-17, Cluj-Napoca	
Tipul lucrării: MOBILARE URBANISTICA		Data:04.2022		Data:04.2022	

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020

Prin cererea nr. 678413/433/2023, NEAG NICOLETA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial strada Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMOBIL S.R.L., la comanda beneficiarei: Neag Nicoleta pentru o suprafață de teren de 1.432 mp aflată în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494.

Teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 340137, amplasat în vecinătatea sudică a străzii Sarmisegetuza, la nr. 11-13, în suprafață de 1231 mp și imobilul cu nr. cad. 297494, amplasat pe frontul nordic a străzii Sarmisegetuza, la nr. 12 în suprafață de 201 mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, imobilele cu nr. cad. 297424 și nr. cad. 340137 sunt încadrate în U.T.R. Lip - *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*. Imobilul cu nr. cad. 340137 a fost reglementat specific prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406 din 18.06.2020, fiind încadrat în U.T.R. S_Et - *Subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial* și U.T.R. Ve - *Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*.

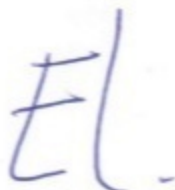
Prin prezentul P.U.Z. se dorește modificarea P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 406/2020, în sensul renunțării la asigurarea locurilor de parcare pentru construcția propusă în incinta de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13 (aflată în vecinătatea lacului Gheorgheni) și asigurarea acestora pe parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 12 (nr. cad. 297494), aflată în vecinătatea nordică a amplasamentului, parcelă ce beneficiază de acces direct din str. Sarmisegetuza.

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 Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar în zonă cu caracter rezidenţial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 530097/1/13.06.2024 conex cu nr. 411016/1/11.04.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar în zonă cu caracter rezidenţial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 678413/433/2023, NEAG NICOLETA solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activităţi economice cu caracter terţiar în zonă cu caracter rezidenţial strada Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMOBIL S.R.L., la comanda beneficiarei: Neag Nicoleta pentru o suprafață de teren de 1.432 mp în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494. Accesul la amplasament se realizează din strada Sarmisegetuza, stradă inclusă în inventarul domeniului public la poziția 1676.

Teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 340137, amplasat în vecinătatea sudică a străzii Sarmisegetuza, la nr. 11-13, în suprafață de 1231 mp și imobilul cu nr. cad. 297494, amplasat pe frontul nordic a străzii Sarmisegetuza, la nr. 12 în suprafață de 201 mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, imobilele cu nr. cad. 297424 și nr. cad. 340137 sunt încadrate în U.T.R. Lip - *Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic*. Imobilul cu nr. cad. 340137 a fost reglementat specific prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406 din 18.06.2020, fiind încadrat în U.T.R. S_Et - *Subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial și U.T.R. Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*.

P.U.Z.-ul aprobat prin H.C.L. nr. 406/2020 a studiat cvartalul rezidențial ce se desfășoară între str. Sarmisegetuza și lacul Gheorgheni și a reglementat specific instituirea pe parcela cu nr. cad. 340137 a unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial.

Potrivit Secțiunii I- Caracterul zonei din R.L.U. al P.U.G.-ului aferent U.T.R. Lip, în această zonă rezidențială sunt admise subzonele S_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial și S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale. Astfel, instituirea unei subzone de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, se realizează prin P.U.Z. (cf. Condiționări primare din R.L.U). În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 182 din 10.08.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406 din 18.06.2020 accesul la parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13 (nr. cad. 340137) nu se realizează direct din str. Sarmisegetuza, ci printr-o cale de acces (nr. cad. 311875) ce deservește și alte proprietăți. În dorința de a îmbunătăți climatul de bună vecinătate, beneficiara P.U.Z. a solicitat modificarea P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr. 406/2020, în sensul renunțării la accesul auto peste imobilul cu nr. cad. 311875 și staționării autovehiculelor pentru construcția propusă în incinta imobilului cu nr. cad. 340137 de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13 (aflată în vecinătatea lacului Gheorgheni) și propunerea locurilor de parcare necesare pe parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 12 (nr. cad. 297494), aflată în vecinătatea nordică a amplasamentului, parcelă ce beneficiază de acces direct din str. Sarmisegetuza.

Parcărilor nou propuse respectă Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv acestea sunt amplasate la o distanță de

minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit ale construcțiilor învecinate.

Astfel, a fost emis Certificatul de urbanism nr. 876/7.04.2023 pentru elaborare P.U.Z. La faza C.U., potrivit memoriului depus, s-a solicitat relocarea parcărilor la o distanță de maxim 250 m față de parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13. La faza studiului de oportunitate a fost identificată parcela pretabilă pentru relocarea parcărilor, respectiv parcela de pe str. Sarmisegetuza nr.12 încadrată conform P.U.G. în UTR Lip, fiind emis Avizul de oportunitate nr. 182 din 10.08.2022 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Având în vedere că accesul carosabil nu se mai face peste parcela cu nr. cad. 311875, se va renunța la condiția din H.C.L. nr. 406/18.06.2020, conform căreia *drumul de acces (nr. cad. 311875) va fi realizat la strat de uzură.*

Totodată, conform H.C.L. nr. 821/27.11.2020, suprafața de teren adiacentă Lacului 1 Gheogheni (nr. cad. 340138), în suprafață de 100 mp, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 330506) și a trecut în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca cu destinația de „spațiu verde”, în vederea respectării prevederilor stabilite prin P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr. 406/18.06.2020, astfel nu se mai impune în cazul prezentului PUZ, menținerea condiției din HCL nr. 406/2020.

Fondul construit existent de pe parcela cu nr. cad. 297494 (str. Sarmisegetuza nr. 12) este propus spre desființare, în vederea construirii unei parcări etajate mecanizate. Având în vedere faptul că investiția de pe parcela de pe str. Sarmisegetuza nr. 12 este complementară celei de pe str. Sarmisegetuza nr. 11-13, subzona S_Et este propusă a fi instituită și pentru imobilul cu nr. cad. 297494.

Reglementări specifice propuse prin PUZ

U.T.R. S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, garaje, parcări etajate mecanizate;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8;

- *retragerea față de limitele de proprietate*:

a) pentru parcela cu nr. cad. 340137 - minim 4,5 m față de limitele de proprietate nordică, estică și vestică și minim 9,1 m față de limita de proprietate sudică;

b) pentru parcela cu nr. cad. 297494 – minim 1 m față de limita de proprietate vestică, 50 cm față de limita de proprietate nordică și minim 5 m față de limita de proprietate estică;

- *circulațiile, accesele*:

a) acces pietonal pe parcela cu nr. cad. 340137, de pe latura sudică, din domeniu public (nr. cad. 340138) și din str. Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. cad. 311875;

b) acces auto și pietonal pe parcela cu nr. cad. 297494 - din str. Sarmisegetuza;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei și/sau pe o rază de 200 m de la limitele de proprietate ale obiectivelor propuse, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Pentru obiectivul propus pe parcela cu nr. cad. 340137 (str. Sarmisegetuza nr.11-13), staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei cu nr. Cad. 297494 (str. Sarmisegetuza nr. 12), în sistem de parcare mecanizat;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren (parte din imobilul cu nr. cad. 340137) încadrată în UTR Ve. Amenajarea suprafeței poate fi realizată în baza unei documentații tehnice, fără necesitatea elaborării P.U.D.

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.

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. 83 din 3.05.2023.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 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. 876/7.04.2022, 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, 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 12.04.2024, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020, a fost supus consultării publice din 12.04.2024 până în 29.04.2024. 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 Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12, de modificare a P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 406/18.06.2020 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Sef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

red. lex. arh. Camelia Gâz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

13.06.2024



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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de NEAG ALEXANDRU, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 475019/433 din 28.04.2022, 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 29.04.2022, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 182 din 10.05.2022

pentru elaborarea P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13, generat de imobilele situate în Cluj-Napoca, cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 340137, amplasat în vecinătatea sudică a străzii Sarmisegetuza și imobilul nr. cad. 297494, amplasat pe frontul nordic a străzii Sarmisegetuza.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

- *existent*: conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406/2020, imobilul cu nr. cad. 340137 este încadrat în U.T.R. S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial; conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014, imobilul cu nr. cad. 297424 este încadrat în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

- *propus*: se propune modificarea H.C.L. 406/2020, în ceea ce privește accesul auto la imobilul cu nr. cad. 340137 și staționarea autovehiculelor pe parcela cu nr. cad. 297494.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- se mențin *indicatorii urbanistici*: P.O.T maxim = 40%, C.U.T maxim = 1,8, aprobați prin H.C.L. nr. 406/2020;

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

- accesul pietonal la subzona de activități economice cu caracter terțiar se realizează din circulația publică (imobilul cu nr. cad. 336851), adiacentă malului nordic a lacului Gheorgheni;

- staționarea autovehiculelor se va organiza pe parcela cu nr. cad. 297494;

- echiparea edilitară: completă în zonă;

- 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 Certificatului de urbanism nr. 876 din 07.04.2022;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin 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. 876 din 07.04.2022 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 inițiere nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. Consilier Arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6504344 din 11.08.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.08.2022





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

EL

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de NEAG ALEXANDRU cu sediul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. 924011/433 din 15.11.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 85 AVIZ din 24.05.2023

pentru P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial, str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12

generat de imobilele cu nr. cad. 340137 și nr. cad. 297494

Inițiator: NEAG ALEXANDRU

Proiectant: S.C. ARHIMOBIL S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Iancu, arh. Dascăl Nicolae-Florin

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat cuprinde imobilul cu nr. cad. 340137, amplasat în vecinătatea sudică a străzii Sarmisegetuza, la nr. 11-13, în suprafață de 1231mp și imobilul cu nr. cad. 297494, amplasat pe frontul nordic a străzii Sarmisegetuza, la nr. 12 în suprafață de 209mp.

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

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

- funcțiune predominantă : locuințe unifamiliale și familiale 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

- regim de construcție: izolat sau cuplat

- funcțiune admisă cu conditionari: instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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 min. 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.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

-retragere min. 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”

(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, 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 înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

-retragere min. 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.

Prevederi P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 406 din 18.06.2020

U.T.R. S Et Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă:* funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, parcuri,garaje ;

- *regim de construcție:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă :* trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- *indicii urbanistici :* P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8;

- *retragerea față de limitele estică, vestică și nordică:* min.4,5 m;

- *retragerea față de limita sudică:* min.12m, limita cu U.T.R Ve;

- *circulațiile, accesele:* din strada Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. Cad 311875;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

- *echiparea tehnico-edilitară:* zonă echipată edilitar complet.

U.T.R Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-*funcțiune predominantă:* plantații înalte, medii și joase , sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo ,mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ,edicule, componente ale amenajării peisagere ,lucrări și amenajări hidrotehnice

-*indicatori urbanistici -* P.O.T max = 1%, CUT max= 0,01;

-*înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:* nu e cazul;



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.primariaciuinapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z se modifică P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 406 din 18.06.2020, în ceea ce privește accesul auto la imobilul cu nr. Cad. 340137 și staționarea autovehiculelor, propusă a fi realizată pe parcela cu nr. Cad. 297494, cu acces direct din str. Sarmisegetuza. Fondul construit existent de pe parcela cu nr. Cad. 297494 este propus spre desființare, în vederea construirii unei parcări etajate mecanizate.

U.T.R. S_Et Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, garaje, parcări etajate mecanizate;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă* : trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8;
- *retragerea față de limitele de proprietate*:
 - a) pentru parcela cu nr. Cad. 340137 - minim 4,5 m față de limitele de proprietate nordică, estică și vestică și minim 9,1 m față de limita de proprietate sudică;
 - b) pentru parcela cu nr. Cad. 297494 – minim 1m față de limita de proprietate vestică, 50cm față de limita de proprietate nordică și minim 5m față de limita de proprietate estică;
- *circulațiile, accesele*:
 - a) acces pietonal pe parcela cu nr. Cad. 340137, de pe latura sudică, din domeniu public (nr. Cad. 340138) și din str. Sarmisegetuza, peste imobilul cu nr. Cad.311875;
 - b) acces auto și pietonal pe parcela cu nr. Cad.297494 - din str. Sarmisegetuza;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei și/sau pe o rază de 200m de la limitele de proprietate ale obiectivelor propuse, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G. Pentru obiectivul propus pe parcela cu nr. Cad. 340137 (str. Sarmisegetuza nr.11-13), staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul parcelei cu nr. cad. 297494 (str. Sarmisegetuza nr.12) , în sistem de parcare mecanizat;
- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet.

Se mențin prevederile PUG pentru suprafața de teren (parte din imobilul cu nr. Cad. 340137) încadrată în UTR Ve. Amenajarea suprafeței poate fi realizată în baza unei documentații tehnice, fără necesitatea elaborării PUD.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.03.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent.

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

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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. 876 din 07.04.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 182 din 10.08.2022.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreia Mureșan

Red. Șex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 4 lei, conform Chitanței nr.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

757 1969 din 06.06.2023

06.06.2023

P.U.Z. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12
Nr. 678413/28.07.2023
(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)
- **Inițiator** : NEAG ALEXANDRU
- **Proiectant** : S.C. ARHIMOBIL S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 924011/15.12.2022

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 activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Sarmisegetuza nr. 11-13 și nr. 12

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

- **Certificat de urbanism nr. 876/07.04.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 182/10.08.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 83/24.05.2023**

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. 924011/15.12.2022

În data de 27.12.2022 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. - Instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial – str. Sarmisegetuza nr. 11-13, 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 20.03.2023

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 15.12.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - ora 15

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 20.03.2023 - ora 15

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 :

- Ștețco Claudiu -
- Han Ana -
- Bercea Maria Viorica
- Bonca Dana Valeria -
- Bonca Zoița Dănuța -
- Școala Postliceală Henri Coandă -
- Fundația Cultural Umanitară Henri Coandă -
- Couți Maria Claudia - str.
- Asociația de Proprietari -

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 20.03.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Florin Dascăl.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism d-na. Crișan Lenuța.

Prin adresa cu nr. 81126/07.02.2023, d-na. Crișan Lenuța cu domiciliul în str.

comunică următoarele obiecțiuni :

CONFORM NORMELOR SANITARE, NU SE POT
AMPLASA PARȚARI LA O DISTANȚĂ MAI MICĂ DE
10 METRI FAȚĂ DE LOCUINȚA MEA. ÎN CONȘTIINȚĂ

NU SUNT DE ACORD CU ÎNSTRUIREA UNUI SISTEM DE
PARCĂRI SUPRAETAJATE PE PARCELA 297494

Cu mulțumiri,

Data: 07.02.2023 *Li*
07.02.2023 *Lu*

Semnătura: *[Signature]*

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. Crișan Lenuța cu domiciliul în
cu nr. 81126/07.02.2023, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMOBIL S.R.L. - prof.
dr. arh. Iancu Adrian, precizează următoarele :

1. Legislatia in vigoare – adica Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 (completat si/sau modificat prin HG 741/2016 si OMS nr. 994/2018) prevede la Art. 4, lit.c) urmatoarele: "*spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit*";
2. Pe terenul de la nr. 12A nu exista nici o constructie conform extrasului CF nr. 339162 anexat
3. Constatarea din teren arata ca pe teren exista o constructie in dreptul unor porti de acces auto, ceea ce presupune ca acolo a fost construit mai demult un garaj (dupa forma, dimensiuni si amplasament) fara acte legale; acest garaj a fost transformat, probabil prin inchiderea usii de acces auto – tot fara acte legale pentru ca nu apare in extrasul CF.
4. Cu toate acestea, am prevazut o distanare fata de limita de proprietate vestica de 1 metru, iar daca analizam fatada fostului garaj constatam ca exista o singura fereastră la circa 4 metri de limita de proprietate. Deci chiar daca nu e cazul, nefiind o functiune de locuire, se respecta normele in vigoare.

Concluzie:

Propunerea de realizare a unui sistem de parcari supraetajate pe parcela indentificat prin CF 297494 si adresa postala str. Sarmisegetusa nr. 12 respecta normele sanitare in vigoare fata de terenul de la numarul postal str. Sarmisegetusa nr. 12, 12A, CF/cad. 339162 deoarece pe acest teren nu exista nici o locuinta realizata legal ci doar niste anexe construite si modificate in timp fara a fi inregistrate in acte.

Intocmit
Prof.dr.arh. Iancu Adrian

[Signature]

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. 90946/433/13.02.2023, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 261305/28.02.2023 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinei de parcelă prin adresa cu nr. 271642/433/03.03.2023

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 256718/1/2020, conex cu nr. 192806/1/2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 278177/2020, conex cu nr. 193118/2020, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13, beneficiar: Neag Alexandru, pentru o suprafață de teren de 1,331 mp, în proprietate privată;

Reținând Avizul Arhitectului șcf nr. 1247 din 24.12.2019 și nr. 78 din 24.03.2020 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. 2, 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 activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13, beneficiar: Neag Alexandru, pe o parcelă cu nr. cad. 330506, în proprietate privată.

Documentația reglementează:

U.T.R S_Et Subzona de activități economice cu caracter terțiar în zonă cu caracter rezidențial;

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni administrative-birouri, financiar-bancare, comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistică, cercetare științifică, culturale, parcări, garaje;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă* : trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații (1-2S)+P+2E, (1-2S)+P+E+M/R, (S)+D+P+E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

- *indicii urbanistici* : P.O.T maxim = 40% , C.U.T maxim = 1,8;

- *retragerea față de limitele estică, vestică și nordică*: min. 4,5 m;

- *retragerea față de limita sudică*: min.12 m, limita cu U.T.R. Ve;

- *circulațiile, accesele*: din strada Sarmisegetuza, prin alee de interes local;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent P.U.G;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zonă echipată edilitar complet .

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

porțiunea adiacentă malului Lacului 1 Gheorgheni, în suprafață de ~100 mp, va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 330506), va fi înscrisă în CF cu destinația de „spațiu verde” și va trece în domeniul public, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Drumul de acces va fi realizat la strat de uzură, va fi reglementat cu regim de zonă rezidențială (nu va fi amenajat cu trotuare) - lucrări efectuate anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul propus pe parcela cu nr. cad. 330506.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci 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,
J. Șușor, Botoșani

HOTĂRÂRE

privind preluarea în proprietatea privată și trecerea în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuza nr. 11-13, identificat cu nr. cad. 340138, înscris în CF nr. 340138 Cluj-Napoca

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind preluarea în proprietatea privată și trecerea în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuza nr. 11-13, identificat cu nr. cad. 340138, înscris în CF nr. 340138 Cluj-Napoca – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 570138/1/18.11.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 570311/45/30/18.11.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea preluării în proprietatea privată și trecerea în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuza nr. 11-13, identificat cu nr. cad. 340138, înscris în CF nr. 340138 Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 286 alin. 1 și 4, ale art. 287 lit. b și ale art. 296 alin. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 562 alin. 2, ale art. 861 alin. 1, ale art. 863 lit. e și ale art. 889 alin. 1 și 2 din Codul civil, ale Declarației autentificate sub nr. 8468 din 22 septembrie 2020 de către Societatea profesională notarială Gorun&Asociații, prin notar public Gorun Horacius Tony, precum și ale Hotărârii nr. 406/2020 privind aprobarea P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 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 preluarea în proprietatea privată a municipiului Cluj-Napoca a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Sarmisegetuza nr. 11-13, în suprafață de 100 mp., identificat cu nr. cad. 340138, înscris în CF nr. 340138 Cluj-Napoca, în baza Declarației autentificate sub nr. 8468 din 22 septembrie 2020 de către Societatea profesională notarială Gorun&Asociații, prin notar public Gorun Horacius Tony.

Art. 2. Se aprobă trecerea imobilului-teren identificat la art. 1 din proprietatea privată în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca, cu destinația de „spațiu verde”, în vederea respectării prevederilor stabilite prin P.U.Z. - instituire subzonă de activități economice cu caracter terțiar, în zonă cu caracter rezidențial, strada Sarmisegetuza nr. 11-13, aprobat prin Hotărârea nr. 406/2020.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Generală de Urbanism, Direcția Economică și Direcția Ecologie urbană și spații verzi.

Președinte de ședință
Ec. Dan Ștefan Iarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

