

1-24 pag.

29 / 2.12.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 872139/1/25.11.2024, conex cu nr. 741947/1/04.10.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 872402/433/25.11.2024, conex cu nr. 741993/433/07.10.2024 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 servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90, beneficiară: S.C. MKM BUILDING S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 88 din 26.05.2022, Avizul Arhitectului Șef nr. 66 din 3.05.2023, precum 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. I - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90, beneficiară: S.C. MKM BUILDING S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 2896 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 320300, nr. cad. 336201 și nr. cad. 322953.

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

U.T.R. S_Is* – subzonă de servicii publice și de interes public constituită în clădiri dedicate situată în zonă de activități economice cu caracter terțiar

-*funcțiunea predominantă:* sănătate și cercetare;

-*regimul de construire:* deschis;

-*înălțimea maximă admisă:* (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală(maximă) nu va depăși 25m;

-*indici urbanistici:* P.O.T maxim = 50 %, C.U.T maxim = 2.4 ADC/mp;

-*retragerea față de aliniament:* Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front continuu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m;

-*retragerea față de limitele laterale:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m;

-*retragerea față de limitele posterioare:* Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;

-*circulații și accese:* accesul auto la amplasament se realizează din partea nordică, dintr-o bretea de circulație ce se desprinde din Bulevardul Muncii;

-*staționarea autovehiculelor:* staționarea autovehiculelor se va realiza în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

-echiparea tehnico-edilitară: Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pe spațiul verde amenajat în incintă vor fi plantați cel puțin 30 de arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

În conformitate cu prevederile avizului nr. 855898/446/09.11.2022 al Serviciului Siguranța circulației emis pentru P.U.Z., pe breteana carosabilă existentă, paralelă cu Bulevardul Muncii, de unde se asigură accesul auto, se va realiza un trotuar cu lățimea de 1,5m.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A.03 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A.04 Plan Posibilitate de 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.

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

1 Dispoziții generale

1.1 Rolul RLU

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea P.U.Z. instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90, în vederea modificării zonei studiate din UTR UEt și UTR G_t în UTR S_Is*.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 Baza legală a elaborării

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991- republicată și completată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.



2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fața de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public. În situația în care aliniamentul rezultat nu generează fronturi drepte, imobilele se vor putea alinia la un aliniament determinat de o linie dreaptă, tangent cu limita de proprietate spre strada.

Se vor respecta alinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare functionala

3.1 Unitati si subunitati functionale

Caracterul existent: În situația existentă, zona reglementată este împărțită în două UTR-uri: UTR U Et (S= 2673 mp) și UTR G t (S= 223 mp).

Caracterul propus: Caracterul funcțional propus prin această documentație constă în instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public în zona de activități economice cu caracter terțiar, mai precis realizarea pe zona reglementată a unei funcțiuni de sănătate.

Prin PUG în vigoare suprafața de teren studiată face parte din UTR U_Et și G_t. Prin prezentul PUZ se propune același UTR pe zona reglementată, iar regulamentul va conține o serie

de reglementari specifice fata de regulamentul S_{is} si din acest motiv UTR-ul va fi redenumit ca UTR S_{is}. Reglementarile sunt impuse de caracteristicile specifice ale zonei reglementate.

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI maxim admisi				
UTR		EXISTENT	EXISTENT	PROPUS
		U _{et} (2673 mp)	G _t (223 mp)	S _{is} * (2896 mp)
POT		50,00%	60%	50,00%
CUT		2,4	1,2	2,4

UTR	2896 mp			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren reglementat in PUZ	2896	100	2896	100
U _{et}	2673	92,30	0	0
G _t	223	7,70	0	0
S _{is} *	0	0	2896	100

BILANT TERITORIAL TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ (S=2896mp)						
	EXISTENT U _{et}		EXISTENT G _t		PROPUS S _{is} *	
	mp	%	mp	%	mp	%
1 S teren studiat	2673	100	223	100	2896	100,0
2.1 S construita	0	0	0	0	1373	47,4
2.2 S circulatii auto	0	0	0	0	782	27,0
2.3 S spatii verzi neamenajate	2673	100	223	100	0	0,0
2.4 S spatii verzi amenajate	0	0	0	0	580	20,0
2.5 S circulatii pietonale	0	0	0	0	161	5,6
2.6 S construita desfasurata	0		0		6050	
3 POT	0		0		47,41	
4 CUT	0		0		2,40	
5 Servitute publica	0		0		0	
6 Regim inaltime propus	-		-		2S+P+2+2R	
7 H maxim	-		-		25	
8 nr. parcuri estimate	0		0		89	

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

S_1s* - Subzonă de servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situata in zona de activitati economice cu caracter tertiar.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate serviciilor publice și de interes public. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Caracteristică este funcțiunea predominantă a subzonei – servicii medicale.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Nu este cazul.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

Sunt admise funcțiuni de sănătate și cercetare.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Nu este cazul.

3. UTILIZARI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

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 pastreaza parcelarul existent.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).
Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNFLE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto la amplasament se realizează din partea Nordica, dintr-o bretea de circulație ce se desprinde din Bulevardul Muncii.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza în incinta, necesarul calculându-se conform Anexa 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în parcuri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane,

bow-window-uri etc., începând de la înălțimea de 4.00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub-cornişă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Se admit terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

12. CONDIȚIILE DE ÎNCHIRIERE ÎN ZONA ÎN SUBIECTUL DE PROIECTARE

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi (daca acestea exista).

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.U.T. maxim = 50%



C.U.T. maxim = 2.4 ADC/imp

Sef proiect.

arh. Claudiu Botea



Intocmit,
arh. Mihai Vonica

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMAR DE 7 PAGINI.

ARHIMAR

Str. 23 Noi Nr. 1, Ploiești, J. Ilfov, Clădirea B10557, România
T: +40 (0)214 326 280, F: +40 (0) 272 483 332, www.arhimar.ro
București, Z.P.A. 122 3228
Moldova Trust Bank - Clădirea B10557, RO 22 BICRZ 6303 0004 4428 3403



7

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



ARHIMAR
 Serviciu de proiectare arhitecturală
 11, Calea 13 Septembrie nr. 10, Sector 4, București
 Tel: 0211 300 10 10
 Fax: 0211 300 10 10
 Email: arhimar@arhimar.ro

Equipa de arhitectură
 ing. Ionuț Vălcuș

ing. Mihai Konrad
 ing. Dragă Anca Tâmbulescu

Verificat de: *[Signature]*
 Șef Proiect: *[Signature]*
 P.U.Z. instalație placă de servicii publice și de întinerire publică în zona de activități economice cu caracter terțiar, S-școl Muncii nr. 38290

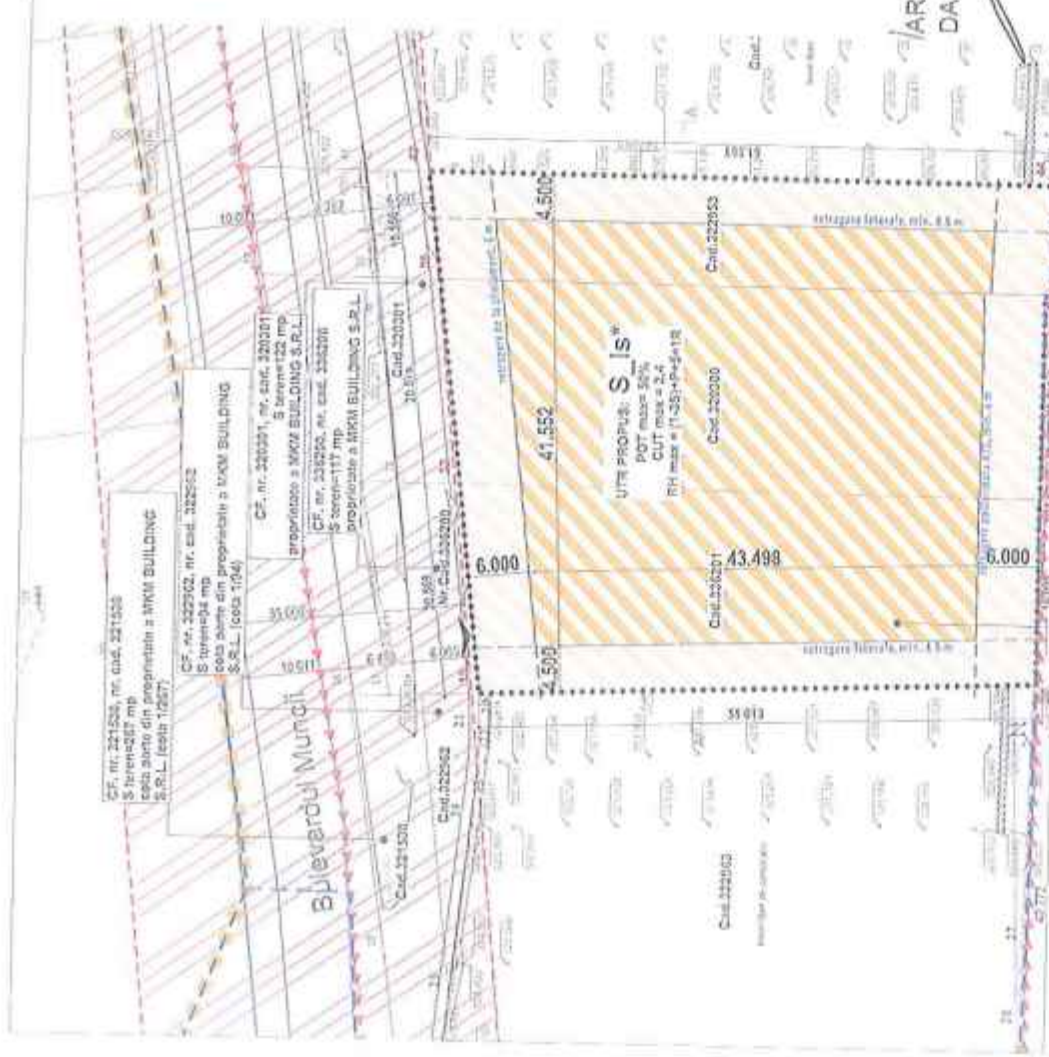
Beneficiar: MKM BUILDING S.R.L.
 Șosea Giulești, nr. 113, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Adresa Investiției: Școlii Muncii nr. 38290, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect: Planul de amenajare a teritoriului urbanistic și de amenajare a spațiului verde în zona de activități economice cu caracter terțiar, S-școl Muncii nr. 38290

Proiectant: ARHIMAR
 Fișă: 1.000
 Scara: 1:500
 Data: 2022.03.28

A.03. Planul de amenajare a teritoriului urbanistic și de amenajare a spațiului verde în zona de activități economice cu caracter terțiar, S-școl Muncii nr. 38290



ARHITECT ȘEF,
 DANIEL POP

CARACTERISTICI TEHNICE

PROIECT DE PLAN: 1:500
 H. ÎNălțime teren: 22 m
 H. Înălțime construcție: 25 m
 H. Înălțime de nivel: 22 m

TABEL DE COORDONATE

PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100		

Beneficiar: MKM BUILDING S.R.L.
 S-școlă 38290
 CF. nr. 320001, CF. nr. 320252, CF. nr. 320201
 nr. 320202, nr. 320253, nr. 320201
 U.T.R. S 1 S W - Substanța de servicii publice și de întinerire publică contribuabil în egalitate de activități economice cu caracter terțiar
 POT max = 50%
 CUT max = 2,4

DRAGOMIR-SERGIU DAN
 Șef proiectant
 în 02.04.2022 nr. 47 / 13.04.2022 nr. 14

TABEL SUPRAFEȚĂ UTR PE ZONĂ DE ÎNCADRARE

UTR	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

Digitally signed
 by Mihai Konrad
 Date: 2022.03.28
 1:07:54 +03'00'

TABEL DE COORDONATE

PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100		

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



Prezentă planșă are caracter orientativ și nu produce reglementare specifică delimitării.

ARHIMAR

Fișă de identificare
 adresa
 Nr. proiect
 Data

Echipe de proiectare
 Ing. Mihai Vrăjă
 Ing. Florin Pop
 Ing. Victor Anghel

Verificat
 Ing. Valeriu Moldovan

Sef Proiect
 Ing. Dan Pop

P.162 - investiție subordonată serviciilor publice și de interes public în zona de dezvoltare economică cu caracter comercial, social municipal nr. 66-000
 601.6

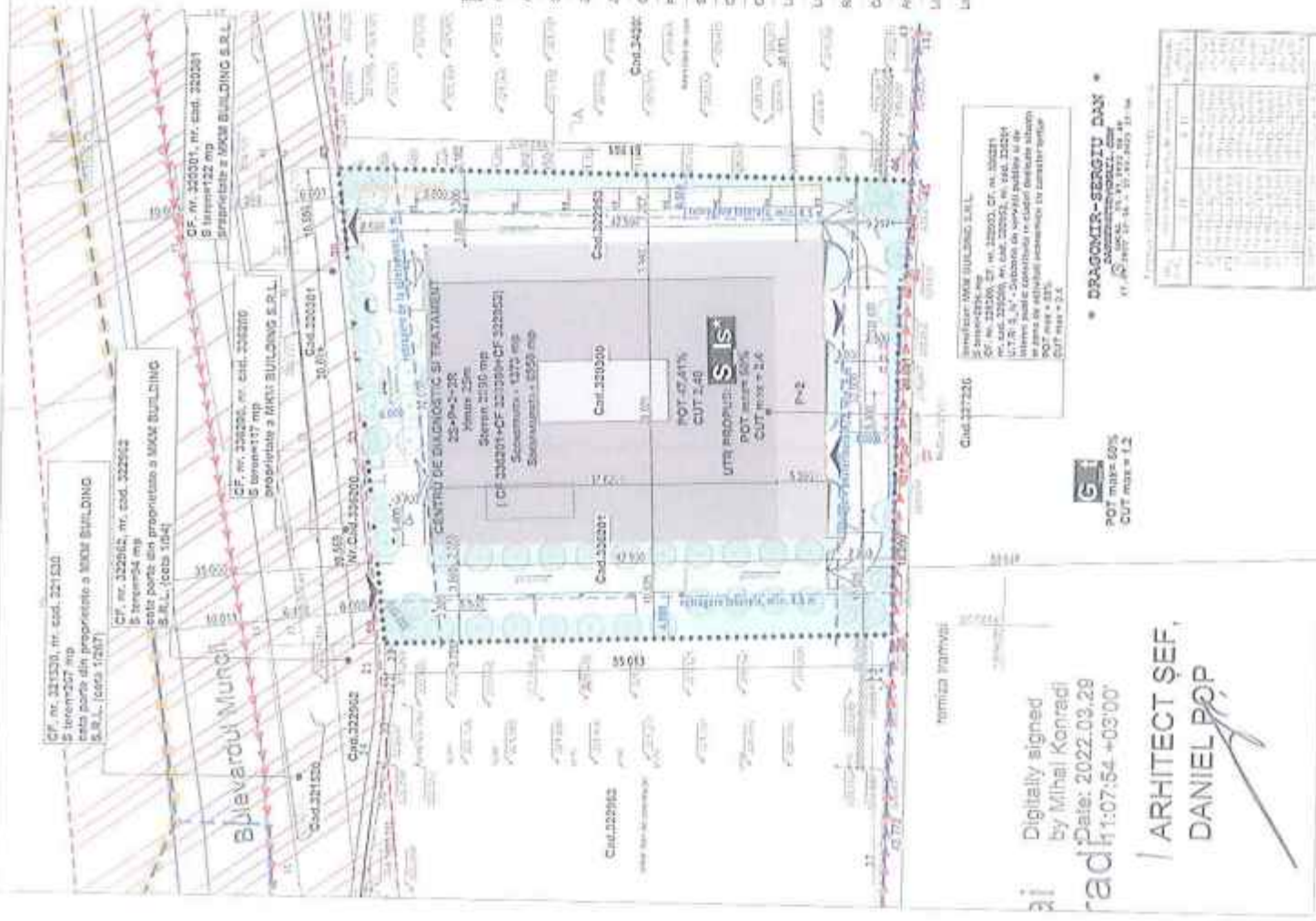
Beneficiar
 MM SUIT BLDING S.R.L.
 Strada Bileartari, nr. 111, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Adresa Investiției
 Bulevardul Muncii, nr. 161/0, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect nr.
 16662002
Scara
 1:500
Data
 2022-09-28

A.04
 Plan posibilități de mobilare urbanistică

Următoarele date sunt indicate în proiectul de mobilare urbanistică în scopul realizării în condițiile și termenii de lucru și de plată prevăzuți în contractul de servicii. Proiectul este emis în condițiile și termenii de lucru și de plată prevăzuți în contractul de servicii. Proiectul este emis în condițiile și termenii de lucru și de plată prevăzuți în contractul de servicii.



LEGENDA

Adresa obiectivului	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Adresa prevăzută	Harta
Sistemul de servicii publice	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Zona industrială	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Zona de servicii	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Carosabil	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Paviment	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Spatiu verde	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Clădire rezidențială	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Clădire comercială	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Liniile utilităților	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Liniile UTR carter PUJ	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Soluții de la nivelul de proiectare	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Căminul	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Afonia prestativă	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Liniile de parcare	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ
Liniile de parcare externe de subteran	PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ

BILANT TERITORIAL TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ (622866mp)

REGIM DE ÎNCALZIRE	REGIM DE ÎNCALZIRE	REGIM DE ÎNCALZIRE
2873	100	223
0	0	0
0	0	0
2873	100	223
0	0	0
0	0	0
2873	100	223

REGIM DE ÎNCALZIRE	REGIM DE ÎNCALZIRE	REGIM DE ÎNCALZIRE
2873	100	223
0	0	0
0	0	0
2873	100	223
0	0	0
0	0	0
2873	100	223

REGIM DE ÎNCALZIRE	REGIM DE ÎNCALZIRE	REGIM DE ÎNCALZIRE
2873	100	223
0	0	0
0	0	0
2873	100	223
0	0	0
0	0	0
2873	100	223

DRAGOMIR-SERGIU DAN
 Inginer
 Nr. 16662002 - Cl. 10.03.2022 - 15.11.2022

POT max = 69%
CUT max = 12%

Digitally signed
 by Mihai Konradi
 Date: 2022.09.28
 1:07:54 +03'00'

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 872139/1/25.11.2024
conex cu nr. 741947/1/04.10.2024

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități
economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90

Prin cererea nr. 437623/433/2024, S.C. MKM BUILDING S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2896 mp (*1169 mp înscrisă în C.F. 320300 cu nr. cad. 320300, 1082 mp înscrisă în C.F. 336201 cu nr. cad. 336201 și 645 mp înscrisă în C.F. 322953 cu nr. cad. 322953*), se află situat pe frontul sudic al Bulevardului Muncii (nr. 86- nr. 90). Zona de studiu este delimitată de Bulevardul Muncii în partea de nord, U.T.R. G t în partea de sud (remiza de tranvaie), limită U.T.R. Eî în partea de est și strada Dumitru Georgescu-Kiriac, în partea de vest.

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 subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90.

PRIMAR,
EMIL BOC

Emil Boc
Digitally signed
by Emil Boc
Date: 2024.11.26
10:32:24 +02'00'

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități
economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 872139/1/25.11.2024, conex cu nr. 741947/1/04.10.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 437623/433/2024, S.C. MKM BUILDING S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Plan Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90.

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., arh. urb. Claudiu Botea, la comanda beneficiarei: S.C. MKM BUILDING S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 2896 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 320300, nr. cad. 336201, nr. cad. 322953.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 2896 mp (1169 mp înscrisă în C.F. 320300 cu nr. cad. 320300, 1082 mp înscrisă în C.F. 336201 cu nr. cad. 336201 și 645 mp înscrisă în C.F. 322953 cu nr. cad. 322953), se află situat pe frontul sudic al Bulevardului Muncii (nr. 86- nr. 90). Zona de studiu este delimitată de Bulevardul Muncii în partea de nord, U.T.R. G₁ în partea de sud (remiza de tranvaie), limită U.T.R. Ei în partea de est și strada Dumitru Georgescu-Kiriac, în partea de vest.

Accesul la amplasament se realizează din Bulevardul Muncii, din breteaua de circulație ce se desprinde din Bulevardul Muncii, înscrisă în C.F. nr. 321530, nr. cad. 321530, C.F. nr. 322962, nr. cad. 322962, C.F. nr. 336200, nr. cad. 336200, C.F. nr. 320301, nr. cad. 320301 și C.F. nr. 324428, nr. cad. 324428. Breteaua de circulație, de pe care se realizează accesul la amplasament a fost reglementată ca circulație prin P.U.Z. B-dul Muncii – Sud, aprobat prin H.C.L. nr. 277 din 5.08.2015.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat preponderent în U.T.R. UEt - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și parțial în U.T.R. G₁ - Gospodărire comunală - Depouri pentru transportul urban, salubritate. Conform Regulamentului Local de Urbanism, capitolul Condiționări primare: „Prin P.U.Z. de urbanizare se va organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate subzona: S UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.” În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 88 din 26.05.2022, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Zona de studiu (UTR UEt) a fost reglementată specific prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 277 din 5.08.2015 (cu termen de valabilitate de 18 luni de la intrarea în vigoare a noului P.U.G.), prin care s-a propus încadrarea funcțională de UTR Ei* - zonă de activități economice cu caracter terțiar, fără instituire de subzonă verde. Totodată, prin avizul de oportunitate nr. 88/2022 nu s-a impus instituirea subzonei verzi, întrucât în vecinătatea amplasamentului până în 500m se află Parcul Pădurea Clujenilor.

Teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z., generat de imobilele cu nr. cad. 320300, nr. Cad. 336201 și nr. cad. 322953, în suprafață de 2896 mp, este situat pe frontul sudic al Bulevardului Muncii. Pe terenul mai sus menționat, beneficiara intenționează să realizeze un Centru de diagnostic și tratament și amenajări exterioare.

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

U.T.R. S_{Is}* – subzonă de servicii publice și de interes public constituită în clădiri dedicate situată în zonă de activități economice cu caracter terțiar

-funcțiunea predominantă: sănătate și cercetare;

-regimul de construire: deschis;
-înălțimea maximă admisă: (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală(maximă) nu va depăși 25m;
-indici urbanistici: P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 2.4 ADC/mp;
-retragerea față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front continuu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m;
-retragerea față de limitele laterale: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m;
-retragerea față de limitele posterioare: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
-circulații și accese: accesul auto la amplasament se realizează din partea nordică, dintr-o bretea de circulație ce se desprinde din Bulevardul Muncii;
-staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se va realiza în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
-echiparea tehnico-edilitară: Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Pe spațiul verde amenajat în incintă vor fi plantați cel puțin 30 de arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

În conformitate cu prevederile avizului nr. 855898/446/09.11.2022 al Serviciului Siguranța Circulației emis pentru P.U.Z., pe breteaua carosabilă existentă, paralelă cu Bulevardul Muncii, de unde se asigură accesul auto, se va realiza un trotuar cu lățimea de 1,5m.

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. 66 din 3.05.2023.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 855898/446/09.11.2022. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condiția impusă prin Avizul Serviciului Siguranța Circulației, respectiv asigurarea în incintă a maxim 89 locuri de parcare/garare auto (din care 3 locuri pentru persoane cu dizabilități), respectiv 71 locuri de parcare pentru biciclete și condiția impusă în acesta, respectiv pe breteaua carosabilă existentă, paralelă cu Bulevardul Muncii, de unde se asigură accesul auto, se va realiza un trotuar cu lățimea de 1,5m.

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. 683 din 14.03.2022, 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). La data depunerii documentației toate avizele erau în valabilitate.

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

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Serviciului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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 7 octombrie 2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90, a fost supus consultării publice din 7 octombrie 2024 până în 22 octombrie 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 dezbateră publică a acestuia.

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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop


Șef serviciu arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Morăreștu

red. lex. arh. Camelia Gâz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 26.11.2024.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MICM BUILDING S.R.L. cu sediul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Oașului nr. 118, înregistrată sub nr. 409206/433 din 25.03.2022, 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 04.04.2022, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 88 din 26.04.2022

pentru elaborarea P.U.Z. instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, b-dul Muncii nr. 86-90,

generat de imobilele cu nr. cad. 322953, nr. cad. 320300, nr. cad. 336201, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. Uet, astfel cum apare marcat pe planșa 3.2 Reglementări urbanistice – zonificare aferente PUG, delimitat de bvd. Muncii în partea de nord, U.T.R. G_t în partea de sud (remiza de tranvaie), limită U.T.R. Ei în partea de est și strada Dumitru Georgescu-Kiriac, în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și zona de influență a acesteia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este preponderent în U.T.R. UEt - subzonă de activități economice cu caracter terțiar și parțial U.T.R. G_t - zonă gospodărire comunală- depouri pentru transport urban, salubritate;
- *propus*: subzonă de servicii publice și de interes public constituită în ansamblu independent. Funcțiune predominantă – servicii medicale (Centru de Diagnostic și Tratament)

3. Indicatori urbanistici obligatorii pentru subzonă se vor încadra în indicii urbanistici admiși pentru zonă, respectiv:

P.O.T max = 50% , C.U.T max= 2,4 ADC/mp

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

- accesul auto la amplasament se realizează din partea nordică, dintr-o bretea de circulație ce se desprinde din Bulevardul Muncii;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/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: 683 din 14.03.2022;

- *studii de fundamentare*: studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, studiu geotehnic, reambulare topografică).

7. Obligațiile initiatorului 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. 683 din 14.03.2022 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 nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016,

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

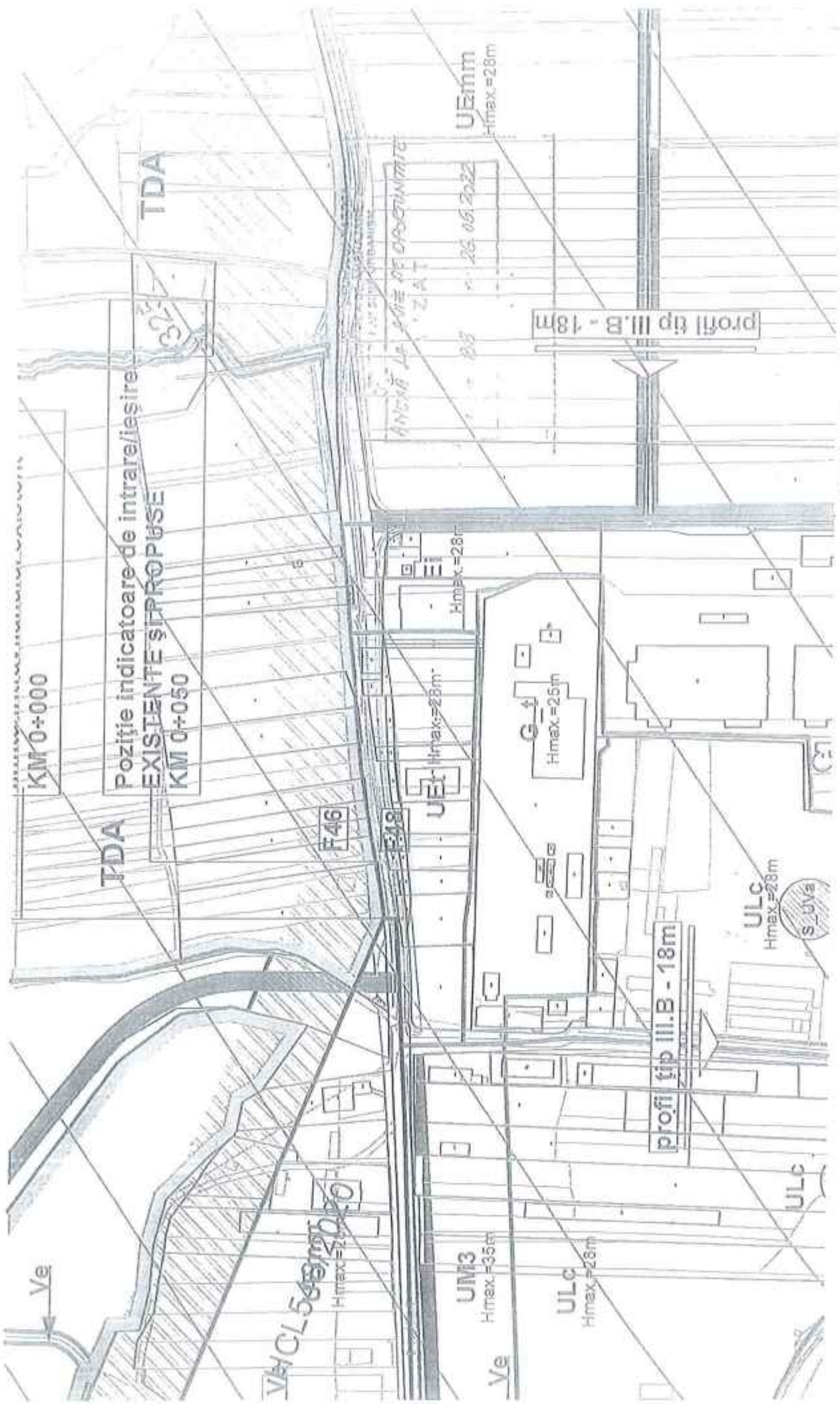
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.Consilier Arh. Camelia Gâz

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



TERENUL STUDIAT
 TERENUL PROIECTAT

ARHITECT-ŞEF


Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MKM BUILDING S.R.L., cu sediul în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Oaşului nr. 118, înregistrată sub nr. 919624/2022, 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:

AVIZ
Nr. 66 din 3.12.2023

pentru: P.U.Z. instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90 generat de imobilele cu nr. cad. 322953, nr. cad. 320300, nr. cad. 336201

Inițiator: S.C. MKM BUILDING S.R.L.;

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 2896 mp (1169 mp înscrisă în C.F. 320300 cu nr. cad. 320300, 1082 mp înscrisă în C.F. 336201 cu nr. cad. 336201 și 645 mp înscrisă în C.F. 322953 cu nr. cad. 322953), se află situat pe frontul sudic al Bulevardului Muncii (nr. 86- nr. 90). Zona de studiu este delimitată de Bulevardul Muncii în partea de nord, U.T.R. G_t în partea de sud (remiza de tranvaie), limită U.T.R. Ei în partea de est și strada Dumitru Georgescu-Kiriac, în partea de vest.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. UEt și parțial în U.T.R. G_t.

U.T.R. UEt - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar;

- funcțiune predominantă: spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar;

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă: regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

- indici urbanistici: pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 50%. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 60% . Pentru parcelele comune: C.U.T maxim = 2,4. Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: C.U.T. maxim = 3,0;

- retragerea față de aliniament: minimum 5 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

- retrageri față de limitele laterale: Retrageria clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

- retrageri față de limitele posterioare: Retrageren clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus..

U.T.R. G_t - Gospodărire comunală - Depouri pentru transportul urban, salubritate ;

- funcțiune predominantă: Zonă de gospodărire comunală dedicată depourilor pentru vehiculele de transport în comun - tramvaie, autobuze, troleibuze - și celor de salubritate;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.
- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 1,2. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;
- *retragerea față de aliniament:* Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragere față de limitele laterale:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță;
- *retragere față de limitele posterioare:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

Prevederi P.U.Z. propuse

- U.T.R. S_{Is}⁴ – subzonă de servicii publice și de interes public constituită în clădiri dedicate situată în zonă de activități economice cu caracter terțiar
- *funcțiunea predominantă:* sănătate și cercetare;
 - *regimul de construire:* deschis;
 - *înălțimea maximă admisă:* (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală(maximă) nu va depăși 25m;
 - *indici urbanistici:* P.O.T maxim = 50%, C.U.T maxim = 2,4 ADC/mp;
 - *retragerea față de aliniament:* Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front continuu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m;
 - *retragerea față de limitele laterale:* Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m;
 - *retragerea față de limitele posterioare:* Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
 - *circulații și accese:* accesul auto la amplasament se realizează din partea nordică, dintr-o bretea de circulație ce se desprinde din Bulevardul Muncii;
 - *staționarea autovehiculelor:* staționarea autovehiculelor se va realiza în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
 - *echiparea tehnico-edilitară:* Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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 local de urbanism aferent acestuia.

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

Pe spațiul verde amenajat în incintă vor fi plantați cel puțin 30 de arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet.

În conformitate cu prevederile avizului nr. 855898/446/09.11.2022 al Serviciului Siguranța circulației emis pentru PUZ, „pe bretea carosabilă existentă, paralelă cu byd. Muncii, de unde se asigură accesul auto, se va realiza unu trotuar cu lățimea de 1,5m”.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592.301; fax: +40 264 599.329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 construcție (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. 683 din 14.03.2022, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 88 din 26.05.2022.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andrei Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4530160 din 1.08. 2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.Z. - Instituire subzonă de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar – B-dul Muncii nr. 86-90

Nr. 437623/24.04.2024

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. MKM BUILDING S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 919624/13.12.2022

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 servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar – B-dul Muncii nr. 86-90

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

- **Certificat de urbanism nr. 683/14.03.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 88/26.05.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 66/03.05.2023**

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.D. nr. 919624/13.12.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 19.04.2022

În data de 28.12.2022 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 servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar – B-dul Muncii nr. 86-90, 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 13.12.2022

Dezbaterea 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 dezbaterea care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 20.03.2023 - ora 15

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

Au fost notificați :

- Crăciunaș Claudia și Crăciunaș Bogdan Lucian –
- Andreiaș Elena și Andreiaș Adrian Bogdan –
- Compania de Transport Public Cluj-Napoca S.A. – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 128-130

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

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
lex

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 872605 /101/25.11.2024

NOTĂ INTERNĂ

Către
Direcția Generală Urbanism

Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planul Urbanistic Zonal – instituire subzona de servicii publice și de interes public în zonă de activități economice cu caracter terțiar, B-dul Muncii nr. 86-90* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 7 - 22 octombrie 2024

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

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 7 octombrie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Compartiment Mass-media