

40/15.06.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 373052/1/27.03.2024, conex cu nr. 24974/1/10.01.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 373227/433/27.03.2024, conex cu nr. 25136/433/10.01.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189, beneficiară: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 87 din 7.06.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189, beneficiară: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, pentru un teren în suprafață de 3069 mp, identificat prin nr. cad. 319771, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea DASM conform H.C.L. 809/2022.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 319771 în vederea instituirii unei subzone de instituții și servicii publice și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. S_Is* -Subzonă de instituții și servicii publice constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

– *funcțiunea predominantă:* funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regim de construire:* deschis;

– *înălțimea maximă admisă:*

• două niveluri supraterane, respectiv (S)+P+M/E, Hcornișă= maxim 8 m, Hmaxim=12 m, pentru corpuri dispuse în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m;

• trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, Hcornișă= maxim 9,5 m, Hmaxim=14 m, pentru corpuri dispuse la mai mult de 30 m distanță față de aliniament;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1.2;

– *retragerea față de aliniament:* minim 7 m. Construcția amplasată spre stradă va prelua alinierea construcției de pe parcela învecinată, de la nr. 191;

– *retragerea față de limita laterală vestică:* jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4 m;

– *amplasarea față de limita laterală estică:* pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și cu respectarea Codului civil în situația în care nu există calcan;

– *retragerea față de limita posterioară:* clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10 m;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Maramureșului;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate.
 - Necesari locuri de parcare auto: 1 loc de parcare/200 mp AU, dar nu mai puțin de 2 locuri;
 - Necesari locuri de parcare pentru biciclete: 1 loc/200 mp AU;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Maramureșului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „*drum*”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Maramureșului.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „*U04 REGLEMENTARI URBANISTICE*” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

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,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

P.U.Z. – Institutul subzona de instituții și servicii publice
Beneficiar: DIRECȚIA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ȘI MEDICINA CLUJ
Adresa: STR. CLUJULUI, NR. 189, CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ

Faza: P.U.Z.
Data: 2022

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prezentul P.U.Z. studiază doar parcela în suprafața de 3069 mp, pe aceasta se instituie

S_Is* -Subzona de instituții și servicii publice constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

S_Is* -Subzona de instituții și servicii publice constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Secțiunea I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. - Utilizări admise

Funcțiunea predominantă –funcțiuni de sănătate și asistență socială.

Art. 2. - Utilizări admise cu condiționări

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

(b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Art. 3. - Utilizări interzise

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, elajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Secțiunea II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se va respecta structura cadastrala existenta.
- suprafata parcelei este de 3069 mp, masurata.

Art. 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragera fata de aliniament : minim 7 m. Constructia amplasata spre strada va prelua alinierea constructiei de pe parcela invecinata, de la nr 191;

Art. 6.- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- retragerea fata de limita laterala vestica: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4, 00 m
- amplasarea fata de limita laterala estica: pe limita de proprietate, adiacent calcanului invecinat si cu respectarea Codului civil, in situatia in care nu exista calcan;
- retragerea fata de limita posterioara: cladirile noi vor fi retrase fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10 m.

Art 7.- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceiasi parcela va fi egala cu înălțimea clădirii celei mai inalte, masurata la cornisa sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Art. 8. - Circulații și accese

- Accesul auto si pietonal la imobil se realizeaza din strada Maramuresului.
- Accesul auto se asigura printr-o poarta de 3,50 m latime, iar separat accesul pietonal se realizeaza printr-o poarta de 1,20 m latime.

Art 9. - Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor si a utilajelor se admite numai in interiorul parcelei si in zonele special amenajate de catre beneficiar.

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 200 mp AU

Art. 10. - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- doua niveluri supraterane, respectiv (S)+P+ME, Hcornisa = maxim 8 m, Hmaxim=12m, pentru corpuri dispuse in fascia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 30m;
- trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+MR, Hcornisa = maxim 9,50 m, Hmaxim=14m, pentru corpuri dispuse la mai mult de 30 m distanta fata de aliniament.

Art. 11. - Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- la finisarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente;
- la finisarea fatadelor se vor folosi culori pastelate :alb, crem, gri, vernil.
- acoperisurile vor fi de tip sarpanta cu pante cuprinse între 25-35 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din tabla tip tigla, de culoare caramiziu, maro sau gri.
- tamplaria exterioara va fi din PVC, aluminiu, etc, cu geam termoizolant transparent.
- placajele peretilor, a soclurilor vor fi realizate din materiale precum lemn, piatra sau placaje ceramice din caramida aparenta, metalice ..

Art. 12. - Condiții de echipare edilitara

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

Art. 13. - Spații libere și spații plantate

- pe latura sudica (zona de acces pietonal) a parcelei se va realiza partial spatiu verde cu vegetatie joasa si medie in procent de 7,2% si din intreaga parcela spatiul verde va ocupa 50%.
- 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.

Art. 14. - Împrejurii

- Împrejurii 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 împrejuriiilor va fi de 2,2 m. Împrejuriiile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Secțiunea III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- $POT_{max} = 35\%$

Art. 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- $CUT_{max} = 1,2$

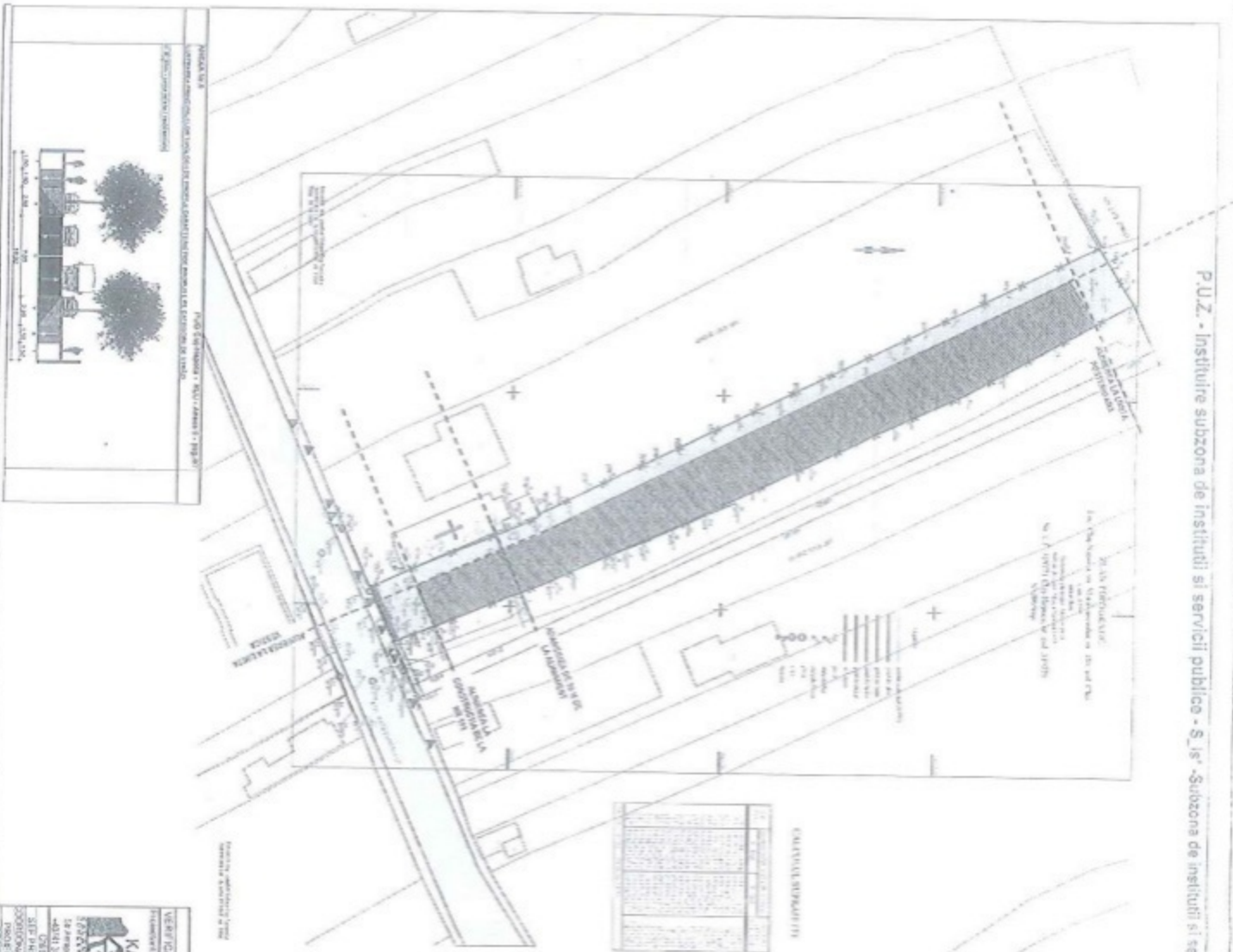
Înlocuitor
Arh. Melinda Szekely



Vanduz

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

P.U.Z. - Instiutire subzona de institutii si servicii publice - S.1e - Subzona de institutii si servicii publice constituite in cladiri sacralitate situate in afara zonei centrale



LEGENDA

- [Symbol] IMOBILUL STR. QUAT CP 318771 - INST. TURBE S.1e
- [Symbol] TEREN ÎNCADRAT ÎN UTR. Luj
- [Symbol] SUPRAFAȚA DRUM (STR. MARȘĂLEȘTEI)
- [Symbol] LIMITE CADASTRALE
- [Symbol] BISERICA SF. IOSEF
- [Symbol] SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ
- [Symbol] TEREN PROPUȘ SPRE DEZNEMLĂRE ȘI ÎNSCRIERE ÎN CF. CU TITLUL DE TRIMB*
- [Symbol] RETRAȘERI
- [Symbol] zona parcal
- [Symbol] zona lab

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROIECT	
	sup	pe	sup	pe
Teren în UTR Luj	1056	100	0	0
Teren destinat subzonă S.1e*	0	0	1052.5	95.45
Teren destinat funcții SF. Marșăleștei	0	0	16.5	0.21
TOTAL	1056	100	1169	105
NOTĂ: MARȘĂLEȘTEI PENTRU S.1e*			35%	
CUZĂ MARȘĂLEȘTEI PENTRU S.1e*			1.2	
PROCENT MINIM DE SPAȚIU VERDE			50%	

S.1e - Subzona de institutii si servicii publice constituite in cladiri sacralitate situate in afara zonei centrale
 POT maxim 35 %
 COT maxim 0,90

VERIFICATOR: Nume: **KALANS CONCEPT srl**

SERVISABIL: Nume: **Viomex Com srl**

CRITIC: Nume: **Promega srl**

CLASA DE ÎMPORȚANȚĂ: III conf. Norm. P100/1006
CATEGORIA DE ÎMPORȚANȚĂ: C conf. H.C. nr. 76/1997

PROIECTANT: Nume: **Promega srl**

DATA: 2022

SCALA: 1:1000

REGLEMENTARI URBANISTICE:

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189**

Prin cererea nr. 727704/433/2023 și a completărilor înregistrate cu nr. 976141/433/7.12.2023, DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189.

Documentația a fost întocmită de VIOMEX COM S.R.L., la comanda beneficiarei: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, pentru un teren în suprafață de 3069 mp, identificat prin nr. cad. 319771, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea DASM conform H.C.L. 809/2022 .

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3069 mp (nr. cad. 319771) este delimitat de strada Maramureșului în partea de sud și de parcelele cu fond construit în partea vest, est și nord. Pe parcelă există un corp de clădire (*corp CI – nr. cad. 319771-CI*) propus spre desființare.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 319771 în vederea instituirii unei subzone de instituții și servicii publice în zonă cu caracter rezidențial.

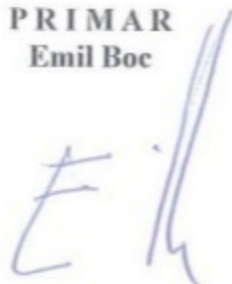
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament 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).

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

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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și
servicii publice, str. Maramureșului nr. 189

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 373052/1/27.03.2024, conex cu nr. 24974/1/10.01.2024, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 727704/433/2023 și a completărilor înregistrate cu nr. 976141/433/7.12.2023, DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189.

Documentația a fost întocmită de VIOMEX COM S.R.L., la comanda beneficiarei: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, pentru un teren în suprafață de 3069 mp, identificat prin nr. cad. 319771, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea DASM conform H.C.L. 809/2022.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3069 mp (nr. cad. 319771) este delimitat de strada Maramureșului în partea de sud și de parcelele cu fond construit în partea vest, est și nord. Pe parcelă există un corp de clădire (*corp C1 – nr. cad. 319771-C1*) propus spre desființare. Accesul la amplasament se realizează din strada Maramureșului (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1467*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în *U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*. Conform Condiționări primare aferente R.L.U. U.T.R. Lip pentru instituirea de noi subzone (S_Is sau S_Et) se va elabora un P.U.Z.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 319771 în vederea instituirii unei subzone de instituții și servicii publice și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. S_Is* -Subzonă de instituții și servicii publice constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

– *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de sănătate și asistență socială;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*:

- două niveluri supraterane, respectiv (S)+P+M/E, Hcornișă = maxim 8 m, Hmaxim = 12 m, pentru corpuri dispuse în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m;

- trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, Hcornișă = maxim 9,5 m, Hmaxim = 14 m, pentru corpuri dispuse la mai mult de 30 m distanță față de aliniament;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1.2;

– *retragerea față de aliniament*: minim 7 m. Construcția amplasată spre stradă va prelua alinierea construcției de pe parcela învecinată, de la nr. 191;

– *retragerea față de limita laterală vestică*: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4 m;

– *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și cu respectarea Codului civil în situația în care nu există calcan;

– *retragerea față de limita posterioară*: clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10 m;

– *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Maramureșului;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate.
 - Necesari locuri de parcare auto: 1 loc de parcare/200 mp AU, dar nu mai puțin de 2 locuri;
 - Necesari locuri de parcare pentru biciclete: 1 loc/200 mp AU;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 87 din 7.06.2023, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 956694/446/28.11.2023.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Maramureșului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Maramureșului.

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

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 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. 2450 din 19.09.2022, 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.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

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 9 februarie 2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189, a fost supus consultării publice din 9 februarie 2024 până în 22 februarie 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 dezbaterie 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 Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red. 1 ex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

27.03.2024



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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ, cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, înregistrată sub nr. 933267/433/2022 și a completărilor înregistrate sub nr. 510391/433/2023 și nr. 558364/433/2023, 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. 87 AVIZ din 7.06.2023

pentru P.U.Z. – instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189

generat de imobilul cu nr. cad. 319771;

Inițiatori: DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ;

Proiectant: VIOMEX COM S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Daniel Vanca;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 3069 mp, este delimitat de strada Maramureșului în partea de sud și de parcelele cu fond construit în partea vest, est și nord. Pe parcelă există un corp de clădire (*corp C1 – nr. cad. 319771-C1*) propus spre desființare.

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

U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic

- funcțiune predominantă: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică ;

— Subzone: S_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et și 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

— Pentru instituirea de noi subzone S_Et sau S_Is se va elabora un PUZ

— regim de construire: deschis;

— înălțimea maximă admisă: regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri suprateranc, (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+I+M, (S) +P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

— indici urbanistici: P.O.T. maxim = 35%, CUT maxim = 0,9;

— retragere 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

— *retragere față de limitele laterale și posterioară*: pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

- Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).
- În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.
- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.
- În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

- În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 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.
- 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.

Pentru toate situațiile:

- 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,
- 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.
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. 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.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 319771 în vederea instituirii unei subzone de instituții și servicii publice și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. S_Is* -Subzonă de instituții și servicii publice constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*:
 - ° două niveluri supraterane, respectiv (S)+P+M/E, $H_{\text{cornișă}}$ - maxim 8m, H = maxim 12m, pentru corpuri dispuse în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30m;
 - ° trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, $H_{\text{cornișă}}$ = maxim 9,5m, H = maxim 14m pentru corpuri dispuse la mai mult de 30m distanță față de aliniament;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1.2;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *retragerea față de aliniament*: minim 7 m. Construcția amplasată spre stradă va prelua alinierea construcției de pe parcela învecinată, de la nr. 191;
- *retragerea față de limita laterală vestică*: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4m;
- *amplasarea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, adiacent calcanului învecinat și cu respectarea Codului civil în situația în care nu există calcan;
- *retragerea față de limita posterioară*: clădirile noi vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10 m;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
- *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Maramureșului;
- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, la sol și/sau în spații specializate. Necesari locuri de parcare auto: 1 loc de parcare/200 mp AU, dar nu mai puțin de 2 locuri; Necesari locuri de parcare pentru biciclete: 1 loc la 200mp AU;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 933267/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării modificărilor solicitate depuse sub nr. 510391/433/2023 și nr. 558364/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Maramureșului, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția construcțiilor va fi adusă la aceeași îmbrăcăminte rutieră ca str. Maramureșului. Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiaria acesteia.

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. 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. 2450 din 19.09.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 13 lei, conform Cătanței nr. 300711 din _____
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

P.U.Z. - Instituire subzonă de instituții și servicii publice
str. Maramureșului nr. 189
Nr. 727704/28.08.2023
(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** : DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ CLUJ-NAPOCA
- **Proiectant** : S.C. VIOMEX COM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 933267/20.12.2022

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 instituții și servicii publice – str. Maramureșului nr. 189

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

- **Certificat de urbanism nr. 2450/19.09.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 87/07.06.2023**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 933267/20.12.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 25.07.2022

În data de 04.01.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Instituirea unei subzone de instituții și servicii publice în zonă cu caracter rezidențial – Centru de Asistență Socială, 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 11.04.2023

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 Făclia din 17.01.2023

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.04.2023 - ora 10

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin 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 11.04.2023 - ora 10

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 :

- Moșuț Sanda și Moșuț Anca –
- Parohia Romano-Catolică „Sf. Mihail” – Piața Unirii nr. 16

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.04.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul – arh. Melinda Szekely.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism d-na. Sanda Moșuț.

Prin adresa cu nr. 431632/29.03.2023, Moșuț Sanda și Moșuț Ana cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

În calitate vecini, luând la cunoștință propunerile făcute pentru documentația P.U.Z- Instituire subzona de instituții și servicii publice în zona cu caracter rezidențial întocmită pentru centru de asistență socială, str Maramuresului nr 191.

Vă comunic următoarele : noua construcție apare pe plan fără o distanță legală față de casa noastră. Doresc să știu la ce distanță va fi construcția față de casa noastră și în caz de afectare a fundației sau a construcției cine va fi responsabil. Menționez că terenul se află în pantă.

Doresc să menționez că această notificare cu Nr 3040055/433/13.03.2023 am primit-o doar azi 28.03.2023.

Cu mulțumiri. Moșuț Sanda

Prin adresa cu nr. 432090/29.03.2023, Moșuț Sanda și Moșuț Ana cu domiciliul în str. , comunică următoarele obiecțiuni :

Doresc să știu dacă noua construcție
respectă distanța legală față de casele noastre și dacă în urma
lucrărilor limitarea casei noastre sau construcția în sine va
avea de suferit ce se va întâmpla?
Menționez că terenul este în pantă!

Cu mulțumiri,

Data: 29.03.2023

Semnătura: _____

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 vecinilor Moșuț Sanda și Moșuț Ana cu domiciliul în str. _____, cu nr. 431632/29.03.2023 și 432090/29.03.2023, proiectantul lucrării – S.C. VIOMEX COM S.R.L. - arh. Melinda Szekely, precizează următoarele :

Distanța legală față de vecinătăți este stabilită prin Codul Civil ((Legea nr. 287/2009 republicată și actualizată în 2016) –

SECȚIUNEA 1 Limite legale, Art. 611- Picătura streșinii - Proprietarul este obligat să își facă streșină casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin

Din volumetria gândită și pusă la dispoziție de către proiectantul de arhitectură, scurgerea apelor pluviale se va face cu un sistem de colectare ascuns (îngropat în sistemul de termoizolație).

Art. 612 - Distanța minimă în construcții - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, *dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism*, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

În REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ LIP - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC, la secțiunea 3, pct 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alina de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 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.

(b) 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.

(c) 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.

In concluzie: prin implementarea proiectului propus și prin măsurile adoptate, considerăm că nu sunt afectate parcelele învecinate, astfel:

- corpul administrativ este poziționat în proiect pe limita de proprietate, cu sistemul de colectare a apelor pluviale îngropat,
- Proiectul tehnic ce va fi autorizat și apoi executat are ca și suport studii de teren (studiu geotehnic), un proiect de structura calculat de către ingineri constructor, verificat de verificator atestat la cerința A de verificare la rezistență și stabilitate și o expertiză tehnică a fundațiilor construcției de la nr. 191, dacă aceasta va fi necesară.

Dorim să precizăm că extrasele din Codul Civil și din Regulamentul General de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca sunt valabile pentru toate parcelele învecinate.

Arh. Melinda Szekely
VIOMEX COM SRL



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 nota internă cu nr. 446449/433/04.04.2023, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 457740/05.04.2023 răspunde acestora.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. 465322/433/10.04.2023

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

1 ex

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipeigan

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 349648/19.03.2024

NOTĂ INTERNĂ
Către
Direcția Urbanism

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - instituire subzonă de instituții și servicii publice, str. Maramureșului nr. 189* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 9-22 februarie 2024

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

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 9 februarie 2024, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa