

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Organizare ocupare parcelă (amenajări exterioare), modificări interioare și schimbare de destinație corp C1, din spații birouri în spații pentru învățământ (grădiniță), str. Mureșului nr. 9

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Organizare ocupare parcelă (amenajări exterioare), modificări interioare și schimbare de destinație corp C1, din spații birouri în spații pentru învățământ (grădiniță), str. Mureșului nr. 9 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 463183/1/13.05.2024. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 463263/433/13.05.2024 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Organizare ocupare parcelă (amenajări exterioare), modificări interioare și schimbare de destinație corp C1, din spații birouri în spații pentru învățământ (grădiniță), str. Mureșului nr. 9, beneficiar: Săvescu Cristian pentru Asociația Happy Hearts Educations;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 122 din 10.08.2023 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Organizare ocupare parcelă (amenajări exterioare), modificări interioare și schimbare de destinație corp C1, din spații birouri în spații pentru învățământ (grădiniță), str. Mureșului nr. 9, beneficiar: Săvescu Cristian pentru Asociația Happy Hearts Educations, pe o parcelă proprietate privată, nr. cad. 308240.

Documentația reglementează:

- *amplasarea pe parcelă, conformarea arhitectural-volumetrică:* corpul C1 se menține în perimetrii existenți, intervenția asupra acestuia constând în modificări și reconfigurări interioare, în vederea amenajării unei grădinițe;
- *accesul auto și pietonal:* din strada Mureșului;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare pentru biciclete și locuri de parcare auto amenajate la sol, necesarul calculându-se conform art. 9 din R.L.U. aferent U.T.R. Lip;
- *amenajări exterioare:* instalațiile de joacă, grădina de flori, mobilierul pentru odihnă și recreere vor fi dispuse în partea posterioară a parcelei, amenajată ca zonă verde;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe parcelă.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi 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**





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 596030; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Primar,
EMIL BOC

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de ASOCIAȚIA HAPPY HEARTS EDUCATIONS, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei, nr. 66, ap. 48, înregistrată cu nr. 587619/2023, 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:

AVIZ
Nr. 122 din 10.08.2023

pentru P.U.D. organizare ocupare parcelă (amenajări exterioare) , modificări interioare și schimbare de destinație corp C1 din spații birouri în spații pentru învățământ (grădiniță), str. Mureșului nr. 9

generat de imobilul cu nr. cad. 308240

Inițiator: ASOCIAȚIA HAPPY HEARTS EDUCATIONS

Proiectant: S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Maria Cristiana Ungur

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață măsurată de 993mp (1000 mp din acte), situată pe frontul nordic al străzii Mureșului, la nr. 9, delimitată de parcele cu fond construit în partea nordică, estică și vestică. Pe parcelă există fond construit – o clădire (nr. cad.308240-C1) cu două apartamente cu funcțiunea de birouri, cu regim de înălțime S+P+E+M spre stradă și S+P+E în interiorul parcelei.

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

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

- funcțiune predominantă : locuințe unifamiliale și familiale cu regim redus de înălțime;

- regim de construire: izolat sau cuplat;

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

- înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m .

-indici urbanistici: P.O.T max = 35%, C.U.T max = 0,9

-retragerea față de aliniament: În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament.

-retragerea față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală”



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca Moților nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

(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.

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

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă alinimentului 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.D. propuse:

- *amplasarea pe parcelă, conformarea arhitectural-volumetrică*: corpul C1 se menține în parametrii existenți, intervenția asupra acestuia constând în modificări și reconfigurări interioare în vederea amenajării unei grădinițe;

- *accesul auto și pietonal*: din strada Mureșului;

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, locuri de parcare pentru biciclete și locuri de parcare auto amenajate la sol, necesarul calculându-se conform Art. 9 din R.L.U. aferent UTR Lip;

- *amenajări exterioare*: instalațiile de joacă, grădina de flori, mobilierul pentru odihnă și recreere vor fi dispuse în partea posterioară a parcelei, amenajată ca zonă verde;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă pe parcelă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.06.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 369 din 21.02.2023, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 195 din 26.01.2021.

Arhitect Șef.
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red., 3ex., Arh. Carmen-Emilia Coțofan

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

Indicatori parcelari mentinuti:

S.T. = 1000mp
A.C. = 261.13mp
A.D. = 879.19mp
P.O.T. = 26.11%
C.U.T. = 0.87
S.U. = 785.27mp

CALCUL NECESAR DE PARCARI:
GRADINITA - 1 LOC PARCARE LA 200mp / S.U.
REZULTA 4 LOCURI DE PARCARE AUTO NECESARE

TOTAL LOCURI DE PARCARI AUTO NECESARE: 4 LOCURI - REZULTATE: 6 AUTO TOTAL (2 LOCURI REZERVA GRADINITA)
TOTAL LOCURI BICICLETE NECESARE = 8 LOCURI

BILANT TERITORIAL

NR.	Zona functionala	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Imobil	261.13	26.11	261.13	26.11
2	cai de comunicatie -Alei acces pietonal -Parcari auto	355.37	35.53	355.37	35.53
3	Zona verde amenajata pe sol natural	382.50	38.25	382.50	38.25
4	pct.gosp.com.	1.00	0.1	1.00	0.1
5	Total teren studiat	1000.00	100.00	1000.00	100.00

Reglementari

P.U.D.
AMENAJARE GRADINITA PENTRU COPII IN SPATIU EXISTENT C1-U2 IMOBIL BIROURI, AMENAJARI INTERIOARE
SCARA 1:250
situatia propusa

HCL nr. 489 din 28 mai 2024
PRIMĂRIA JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD nr. 122 din 10.08.2023
Arhitect șef

acces zona verde

imobil existent
308240-C1-U1,U2 studiat
propus pentru amenajare
gradinita pentru copii
imobil existent

acces personal si
aprovizionare

PARCARI PROPUSE
IN INCINTA CE VOR DESERI
FUNCTIUNEA PROPUA
GRADINITA

**** Imprejmuire
de protectie cale pietonala
propusa

8 locuri de
parcari propuse
biciclete

str. Muresului

- ### LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITE PROPRIETATI
 - ALINIAMENT
 - TEREN STUDIAT PROPRIETATE
 - ZONA CONSTRUIBILA
 - AMPLASAMENT STUDIAT
 - CAI DE COMUNICATIE
 - STRADA
 - TROTUAR
 - NUMAR CASUTA POSTALA
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL IN IMOBIL
 - ZONE VERZI
 - ZONE VERZI PROPUSE
 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA
 - LINIE ELECTRICA AERIANA DE JOASA TENSIUNE
 - RETEA ALIMENTARE CU APA RETEA PUBLICA
 - RETEA GAZE NATURALE
 - RETEA TELEFONIE
 - RETEA CANALIZARE RETEA PUBLICA
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - APLE MENAJERE/PLUVIALE SE VOR CAPTA IN RETEAUA DE CANALIZARE STRADALA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	587436.787	395095.112	22.860
2	587414.362	395099.550	4.489
3	587409.963	395100.446	6.248
4	587403.830	395101.638	3.318
5	587400.574	395102.279	13.642
6	587387.197	395104.957	2.714
7	587384.538	395105.503	18.683
8	587380.764	395087.205	23.213
9	587403.522	395082.629	29.378
10	587432.304	395076.740	18.911

S=992.52mp P=143.458m

Mihai Konradi

Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.11.20
16:13:05 +02'00'

cat. imp. REDUSA „D” GRAD REZISTENTA LA FOC II RISC INCENDIU MIC				
	Ing. M. Marteneu			
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
stil project Scema de proiectare Arhitecturala, Urbanistica si Dezasturi Naturale TEL: 0745-154297				AMENAJARE GRADINITA PENTRU COPII IN SPATIU EXISTENT C1-U2 IMOBIL BIROURI, AMENAJARI INTERIOARE
				NR. PR. 19/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1:250	BENEFICIAR
SEF PROIECT	ARH. UNGUR CRISTIANA			ASOCIATIA HAPPY HEARTS EDUCATIONS STR. MURESULUI NR.9
PROIECTAT	ARH. UNGUR CRISTIANA			PUD
DESENAT	ARH. UNGUR CRISTIANA			REGLEMENTARI
				A2

P.U.D. – Organizare ocupare parcelă (amenajări exterioare), modificări interioare și schimbare de destinație corp C1 din spații birouri în spații pentru învățământ (grădiniță)
str. Mureșului nr. 9
Nr. 780692/21.09.2023
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Proprietar** : SĂVESCU CRISTIAN
- **Investitor** : ASOCIAȚIA HAPPY HEARTS EDUCATIONS
- **Proiectant** : S.C. STIL PROIECT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 533347/15.05.2023

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Organizare ocupare parcelă (amenajări exterioare), modificări interioare și schimbare de destinație corp C1 din spații birouri în spații pentru învățământ (grădiniță) – str. Mureșului nr. 9**

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

- **Certificat de urbanism nr. 369/21.02.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 122/10.08.2023**

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. 533347/15.05.2023

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

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 26.06.2023

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 Piața de la A la Z din 12.12.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 26.06.2023 - ora 12

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 ordinei 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 26.06.2023 - ora 12

S-au expediat notificări proprietarilor parcelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. 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 :

- Manasztes Maria -
- Jula Maria – str. M
- Sandu Ileana – str
- Novac Mariana –

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 26.06.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Cristiana Ungur.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan