

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str. Croitorilor nr. 19-21 – str. Iașilor nr. 16
Extindere Complex Medicala III – Chirurgie III

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str. Croitorilor nr. 19-21 – str. Iașilor nr. 16 – Extindere Complex Medicala III – Chirurgie III – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 228460 din 22.05.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str. Croitorilor nr. 19-21 – str. Iașilor nr. 16 – Extindere Complex Medicala III – Chirurgie III, beneficiar Institutul Regional de Gastroenterologie-Hepatologie „Prof. dr. Octavian Fodor”;

Având în vedere Avizul de oportunitate nr. 732 din 25.08.2017 și Avizul arhitectului șef nr. 337 din 16.04.2018, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – str. Croitorilor nr. 19-21 – str. Iașilor nr. 16 – Extindere Complex Medicala III – Chirurgie III, beneficiar: Institutul Regional de Gastroenterologie-Hepatologie „Prof. dr. Octavian Fodor”, întocmit în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice, după cum urmează:

- SZCP_Is – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale.

-funcțiune predominantă/regim de construire: zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.

-înălțimea maximă admisă: clădirile propuse nu vor depăși înălțimea maximă la cornișă/atic de 16 m. și regimul de înălțime de maxim D(S)+P+2E. Se admite supraetajarea clădirilor existente, cu condiția respectării regimului maxim de înălțime D(S)+P+2E. Prin excepție, se poate admite un regim de înălțime mai mare, cu condiția avizării de către Comisia Județeană pentru Cultură.

Este admisă realizarea subsolurilor.

-indici urbanistici: P.O.T. max. = 75,00%, C.U.T. max. = 2.8.

-retragere min. față de aliniament: construcțiile vor fi amplasate în front continuu, într-o nouă aliniere, corectând aliniamentul stradal actual. Va fi realizat un front linear (conform avizului D.J.C. Cluj), unind colțurile parcelelor adiacente. Este permisă retragerea față de alinierea propusă, la nivelul parterului, cu condiția amplasării unor funcțiuni care permit accesul publicului. Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public.

-retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: în situația particulară a incintei cuprinse în prezentul P.U.Z., incinta fiind amplasată la două străzi, nu prezintă latură posterioară.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și, respectiv, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m. de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime, de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 50 m., cu condiția ca pe parcela/parcelele

începătoare să existe, de asemenea, calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum «L», «U», «C», «T», «O» etc.

Pentru corpurile existente, amplasate dincolo de fâșia de 18 m. măsurată de la aliniament, se permite supraetajarea acestora, cu condiția respectării unui regim de înălțime de maxim $(1-2)S+P+2E$.

Amplasarea de noi clădiri dincolo de fâșia de 18 m. de la aliniament va fi realizată în regim deschis, în corpuri separate. Pentru aceste corpuri, retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate potrivit normelor specifice.

-*circulații, accesele*: accesul auto se realizează din str. Iașilor și str. Constanța.

-*staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei.

-*echiparea tehnico-edilitară*: prezentă la str. Iașilor și str. Constanța.

- Subzona RrM1 S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale.

-*funcțiune predominantă/regim de construire*: clădiri pentru sănătate. Spații destinate activităților medicale, de învățământ și cercetare medicală și anexele lor.

-*înălțimea maximă admisă*: clădirile vor fi aliniate la o cornișă situată la înălțimea de 18 m. de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m. este admisibilă. În plus, se vor aplica, cumulativ, următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune, 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 va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m., iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m., respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$, $(1-3S)+P+6$;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m. în punctul cel mai înalt;

(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine), cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/totală reglementată;

(e) înălțimea totală maximă a corpurilor/porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m. de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

-*indici urbanistici*:

P.O.T. max. = 60,00%.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren grevată va fi dezmembrată și înscrisă în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din R.L.U. – Dispoziții generale, înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece, cu titlu gratuit, în proprietate publică, situație în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

C.U.T. max. = 3,2.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren va fi dezmembrată și înscrisă în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, potrivit art. 25 revizuit din R.L.U. – Dispoziții generale, înainte de emiterea autorizației de construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece, cu titlu gratuit, în proprietate publică, situație în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

-*retragere min. față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniament, în front

continuu (închis). Aliniamentul va fi stabilit în funcție de servitutea de utilitate publică stabilită prin P.U.G.

-retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: în situația particulară a incintei cuprinse în prezentul P.U.Z., incinta fiind amplasată la două străzi, nu prezintă latură posterioară.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și, respectiv, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m. de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 50 m, cu condiția ca pe parcela/parcelele învecinate să existe, de asemenea, calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum «L», «U», «C», «T», «O» etc.

Pentru corpurile de clădire amplasate după fâșia de 18 m. de la aliniament, retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate potrivit normelor specifice.

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă: datorită funcțiunilor adăpostite, distanța dintre corpurile de clădire amplasate pe aceeași parcelă va fi conform temei stabilite de către beneficiar, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

- circulațiile și accesele: din str. Iașilor și din str. Croitorilor.

- echiparea tehnico-edilitară: existentă pe str. Iașilor și din str. Croitorilor.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z., investiția va fi realizată în două etape:

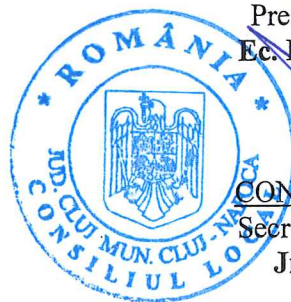
etapa 1 – realizarea construcțiilor și amenajărilor din zona adiacentă str. Croitorilor (subzona SZCP_Is);

etapa 2 – restructurarea zonei adiacente str. Iașilor (subzona S_Is, zona RrM1).

Conform Planșei de Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință, aferentă P.U.G. 2014, servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G., grevează terenul studiat în partea nordică (spre str. Iașilor), unde există fond construit, zonă propusă spre restructurare în etapa 2. Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin P.U.G. va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziții generale (Hotărârea nr. 737 din 18.07.2017).

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 municipiului,
Jr. Aurora Roșca