

1 - 21 pag.

32/27.10.2020

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 514956/1/20.10.2020, conex cu nr. 373851/1/05.08.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 515088/433/20.10.2020, conex cu nr. 374162/433/05.08.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor, beneficiară: S.C. MUCART S.A;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 930 din 27.09.2019, Avizul arhitectului șef nr. 198 din 16.07.2020, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitor, S.C. MUCART S.A., pe de altă parte și P.U.Z de restructurare și parcelare – str. Războieni – str. Gladiolelor după cum urmează:

Prin P.U.Z se propune restructurarea incintei industriale în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat, respectiv parcelarea unui teren în suprafață de 36.399mp (6 parcele cu suprafețe cuprinse între 3550 mp și 7300 mp) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă.

U.T.R M-Mucart – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă

-funcțiune predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative – birouri, sedii de companii, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică, învățământ, servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale, cazare turistică, sănătate, parcaj colectiv, garaje.

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Hmax= 40 m de la CTA, respectiv 2S+P+8E+R;

-indici urbanistici: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2.8;

-retragere minimă față de aliniament: clădirile vor fi amplasate în aliniament, alinierea se va realiza în retragere de minim 4.5 m. La strada Razboieni distanța dintre clădirile învecinate (imobilele existente pe frontul nordic al strazii și imobilele propuse) va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. – valabil doar pentru imobilele cu funcțiunea de locuire aflate pe strada Razboieni.

- retragerea față de limitele laterale: min. 4.50 m;

- circulațiile și accese: accesul se realizează din str. Războieni și din str. Gladiolelor.

- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă;

Prin grija și cheltuiala investitorului se vor realiza următoarele obiective de interes public:

- Spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp din construcția P3 va fi realizată în prima etapă a investiției. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlul gratuit, după recepția imobilului P3 și anterior recepției oricărui imobil din ansamblu.
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400 mp, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția imobilelor aferente parcelelor P4, P5 și P6. Zonele verzi amenajate (amenajări exterioare cu alei, plantații, locuri de joacă, iluminat, mobilier urban) se vor realiza în baza unui proiect de specialitate avizat de Comisia de Estetică Urbană.

Anterior recepției ultimului imobil din ansamblu se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, lucrările impuse prin Avizul Serviciul Siguranța circulației nr. 370951/446/25.02.2020 completat cu nota nr. 323293/2020, anume:

- pe str. Războieni trotuarul adiacent dezvoltării propuse va avea lățimea de minim 2.5 m iar parcările se vor amenaja în alveole, cu dispunere paralelă cu bordura;
- pe str. Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi amenajate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordura;
- intersecțiile str. Vrancea – Războieni, respectiv Războieni – Gladiolelor se vor analiza / trata ca și sensuri giratorii;
- se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pârâului Nadăș;
- trecerile de pietoni din zona studiată vor fi supraluminate în baza unui proiect tehnic de specialitate.

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

Contractul de restrucurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 3, la prezenta hotărâre.

Art.2.- Se mandatează Primarul Municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restrucurare prevăzut la Art. 1.

Art.3.- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4.- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

2

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

1. **CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „**Autoritatea publică**”, și
2. **SC MUCART SA**, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Gladiolelor, nr. 1A, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub. nr. J12/....., CUI RO 201870, reprezentată prin dl. Ovidiu Iacob Turcu, în continuare „**Investitor privat**”,

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

Având în vedere că:

- A. Investitorul privat este decis să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situate în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Gladiolelor nr. 1A, jud. Cluj. Terenul este încadrat în UTR RiM.
- B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare „PUG”) aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Autoritatea publică și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.
- C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (în continuare „PUZ”) de restructurare în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, precum și unele dintre obiective de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc.), în limitele prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (în continuare „RLU”) și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.
- D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea Proiectului imobiliar în condițiile stabilite de autoritatea publică.
- E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate – Nota conceptuală (masterplan) și a Studiului de fezabilitate, Studiile de fundamentare, Părțile convin următoarele:

părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

Investitorul privat propune următoarea **Temă-Program de Restructurare Urbană** a amplasamentului studiat prin schimbarea UTR-ului parcelelor studiate, din RiM în M-MUCART - zonă industrială restructurată.

Amplasamentul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, pe str. Gladiolelor nr. 1A, în zona situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, identificat în regim de carte funciara conform Anexei 1.

Proiectul imobiliar propus are o structură funcțională incluzând locuire colectivă, funcțiuni activități administrative (birouri), de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), sanatare (cabinete medicale), servicii cu acces public, parking, spații verzi, alimentație publică, și altele.

Proiectul imobiliar propus va respecta următorii indici urbanistici: POT maxim = 60%, CUT= 2,8 ADC/mp.

INTERESUL PUBLIC

- 1.1. Având în vedere că terenurile sunt localizate în apropierea centrului orașului, Investitorul privat propune schimbarea utilizării actuale (industrie) în funcțiuni adecvate zonei, adică: locuințe colective, birouri, spații comerciale, comerț, spații verzi, alimentație publică etc..

Pentru funcțiunile propuse Investitorul va asigura toate facilitățile necesare.

Ansamblul propus va avea funcțiuni preponderent de locuire colectivă. Proiectul prevede realizarea unor suprafețe generoase de spații verzi, dintre care o mare parte se vor regăsi adiacent malului nordic al Paraului Nadăș și care se va constitui în grădina de cartier. Investitorul va dona municipalității o suprafață de zona verde compactă de circa 4400 mp la finalizarea realizării ansamblului.

De asemenea Investitorul va realiza un spațiu multifuncțional pe care îl va dona municipalității.

Oportunitatea realizării investiției prin schimbarea actualei funcțiuni (din zonă industrială în zonă rezidențială cu dotări aferente) va aduce cu sine o schimbare urbanistică și se va integra mai bine în caracterul zonei care acum este preponderent rezidențial.

Investițiile se vor realiza pe cheltuiala Investitorului privat.

- 1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de inițiere (oportunitate) nr. 930/27.09.2019 și Avizul arhitectului – șef nr. 198 din 16.07.2020, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- Spațiu multifuncțional cu o suprafață utilă de 500 mp din construcția de pe parcela P3. Spațiul multifuncțional va fi prevăzut cu următoarele: ușa intrare, ferestre, loc de racord instalații electrice, loc de racord instalații apă-canal, interioare necompartimentate, pereți interiori tencuiți, pereți exteriori finisați. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, după recepția imobilului de pe parcela P3 și anterior recepției celorlalte imobile din ansamblu
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400mp, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția la terminarea lucrărilor de construcție pentru imobilele de pe parcelele P4, P5, și P6.
- Anterior recepției ultimului imobil se vor realiza pe cheltuiala investitorului următoarele lucrări: pe strada Războieni trotuarul va avea lățimea de 2,5m și parcări cu dispunere paralelă cu bordura, în alveole; pe strada Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi realizate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordură; intersecțiile str. Vrancea-Războieni, respectiv Războieni-Gladiolelor se vor analiza/trata ca sensuri giratorii; se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pârâului Nadas; trecerile de pietoni din zona studiată vor fi supraluminate în baza unui proiect de specialitate.

2. DURATA DE DERULARE

- 2.1. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.
- 2.2. Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

- 3.1. Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 190.562.500,00 lei + TVA.
- 3.2. Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private.

4. ALTE CLAUCZE:

- 4.1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.
- 4.2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între

5

SC MUCART SA

prin reprezentant Ovidiu Iacob Turcu



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

prin reprezentant _____

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop _____



VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – M Mucart

Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

Art.1. Utilizări admise:

(a) locuire colectiva; (b) activitati administrative – birouri, sedii de companii etc.;
(c) financiar-bancare; (d) comerciale (tertiare), alimentație publică; (e) invatamant;
(f) servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale; (g) cazare turistică; (h) sanatate;
(i) parcare, garaje.

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

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

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contribuibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: $S_{min} = 500 \text{ mp}$; front $min. = 18 \text{ m}$ spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: cladirile vor fi amplasate in aliniament cu exceptia celor situate pe strazi secundare pentru care alinierea se va realiza in retragere de minim 4.5 m.

La strada Razboieni distanta dintre cladirile invecinate (imobilele existente pe frontul nordic al strazii si imobilele propuse) va fi mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. – valabil doar pentru imobilele cu functiunea de locuire aflate pe strada Razboieni.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: min. 4,5 m .

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

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Razboieni si unul din strada Gladiolelor.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: $H_{max} = 40 \text{ m}$ de la cota terenului amenajat .

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

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de retelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 30% din suprafața totală

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

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

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =60%; CUTmaxim = 2.8

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



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

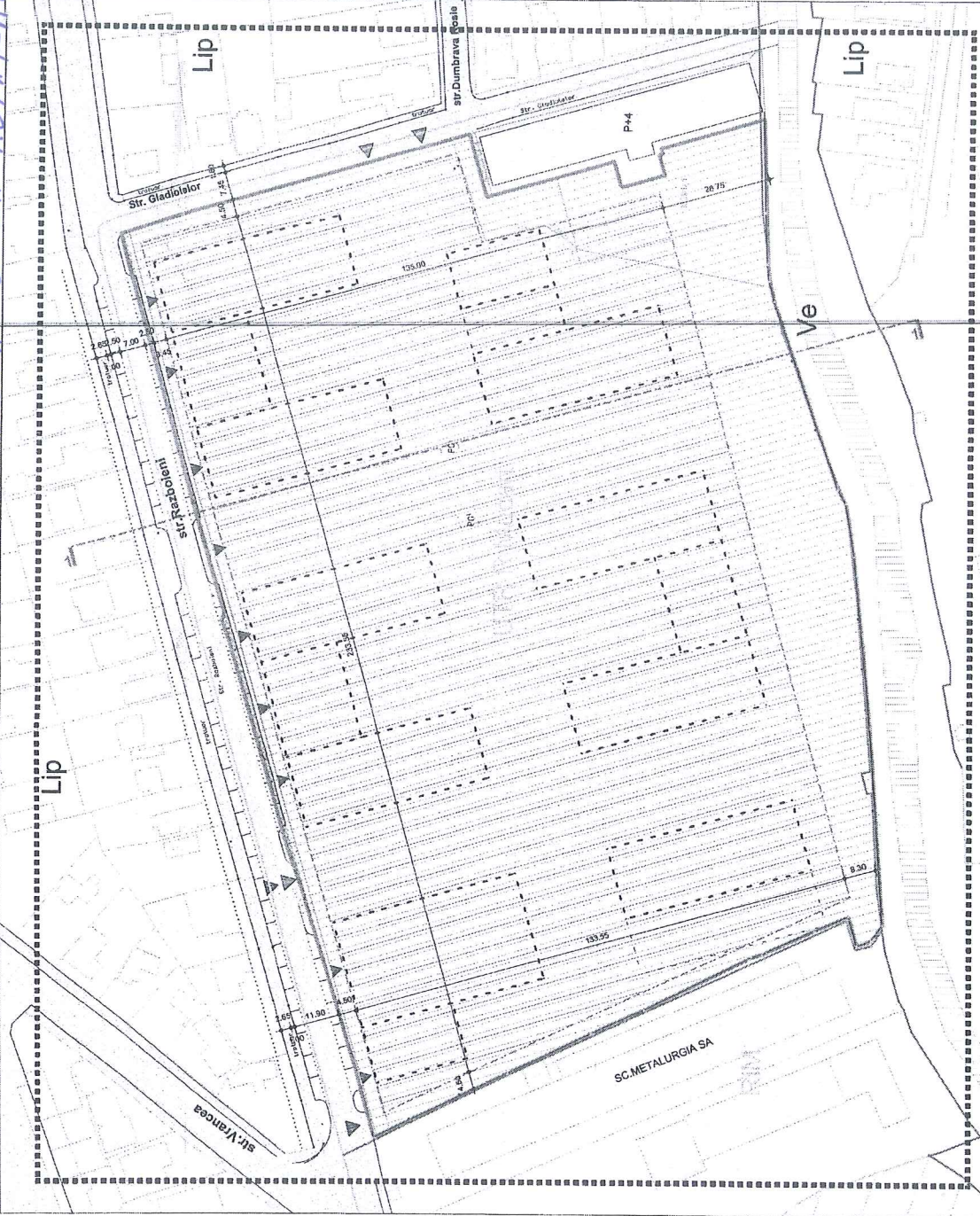


ANEXA 3 LA HOTIARAREA...

Limita de proprietate	-----
Limita zona studiata	-----
Raul Nadas	-----
Limita UTR	-----
Teren propus pentru reclamatione strada Razboieni si realizare parcarilor	-----
Saprox = 220 mp	-----
Imobile existente in vecinatati	-----
Acces auto / acces pietonal	-----
Circulatii pietonale in alina parcele	-----
Circulatii auto in alina parcele	-----
UTR M Mucart propus	-----
Alinarea minima a constructiilor	-----
Zona constructibila	-----
Posibilitati de mobilara a parcele	-----

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren	36 399	100	36 399	100
S construita	13 373	36.7	12000	74.600
Spatii verzi amenajate	0	0	11000	30
Ale, platforme, etc	23 026	63.3	13 399	10899
TOTAL	36 399	100	36399	100

EXISTENT	UTR RIM - POT maxim = 60% - CUT maxim = 2.8
PROPUS	UTR M Mucart - POT maxim = 90% - CUT maxim = 2.8



Denumirea lucrului:
PUZ-RESTRUCTURARE URBANA MUCART
str. Gladiolelor nr.1A, Cluj-Napoca

Beneficiar: S.C. Mucart s.a.
str. Gladiolelor nr.1A, Cluj-Napoca

Proiectant: SC ARHIMOBIL S.R.L.
Cluj-Napoca, J19279/95 CF RZ/AVG S.R.L.

Str. proiect: prof. dr. arh. ADRIAN IANCU

Proiectant: prof. dr. arh. ADRIAN IANCU

Proiectant: arh. DASCAL FLORIN

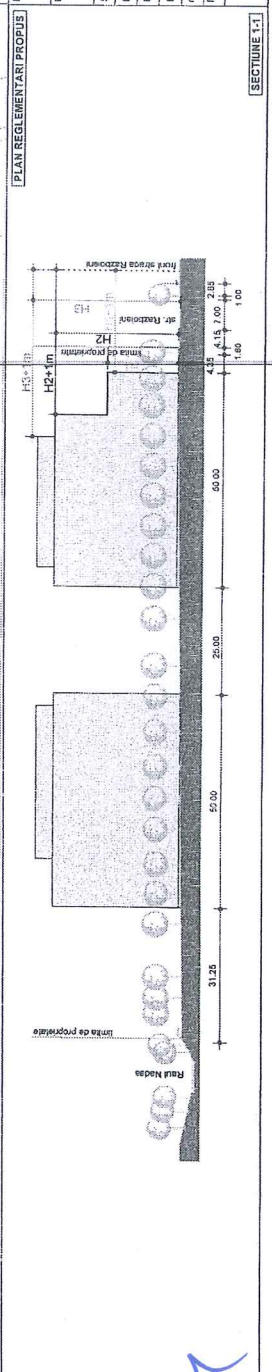
Desenat: arh. DASCAL FLORIN

numar proiect: 03/2019 data: 07/2019 sc: 1/1000

Itiz: PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE

P.L. nr. A03 V1



Handwritten signature/initials in blue ink.

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor

Prin cererea nr. 306837/2020, S.C. MUCART S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor.

Teritoriul studiat prin P.U.Z., în suprafață de 3.6 ha, delimitat de pârâul Nadăș (UTR -Ve) la sud, str. Gladiolelor la est, str. Războieni la nord și parcelă cu fond construit în partea de vest.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent UTR RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale și dezvoltarea unui ansamblu rezidențial cu dotări, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă. Prin P.U.Z. se reglementează specific teritoriul încadrat în UTR RiM rezultând UTR M-Mucart – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă.

Prin P.U.Z se propune restructurarea incintei industriale în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat, respectiv parcelarea unui teren în suprafață de 36.399 mp (6 parcele cu suprafețe cuprinse între 3550 mp și 7300 mp) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă.

Accesul la ansamblu se va realiza din str. Razboieni și din str. Gladiolelor.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, de asemenea se vor amenaja și locuri de parcare la sol.

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).

Prin grija și cheltuiala investitorului se vor realiza următoarele obiective de interes public:

- Spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp din construcția P3 va fi realizată în prima etapă a investiției. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlul gratuit, după recepția imobilului P3 și anterior recepției oricărui imobile din ansamblu.
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400 mp, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția imobilelor aferente parcelelor P4, P5 și P6. Zonele verzi amenajate (amenajari exterioare cu alei, plantații, locuri de joacă, iluminat, mobilier urban) se vor realiza în baza unui proiect de specialitate avizat de Comisia de Estetică Urbană.

Anterior recepției ultimului imobil din ansamblu se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, lucrările impuse prin Avizul Serviciul Siguranța circulației nr. 370951/446/25.02.2020 completat cu nota nr. 323293/2020, anume:

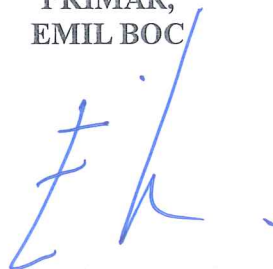
- pe str. Războieni trotuarul adiacent dezvoltării propuse va avea lățimea de minim 2.5 m iar

- parcărilor se vor amenaja în alveole, cu dispunere paralelă cu bordura;
- pe str. Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi amenajate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordura;
 - intersecțiile str. Vrancea – Războieni, respectiv Războieni – Gladiolelor se vor analiza / trata ca și sensuri giratorii;
 - se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pâraului Nadăș;
 - trecerile de pietoni din zona studiată vor fi suprailuminate în baza unui proiect tehnic de specialitate.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor.

PRIMAR,
EMIL BOC



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

nr. 515088/433/20.10.2020

conex cu nr. 374162/433/05.08.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 514956/1/20.10.2020 conex cu nr. 373851/1/05.08.2020, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor; Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 306837/2020, S.C. MUCART S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor.

Documentația a fost întocmită de S.C. Arhimobil S.R.L., la comanda S.C. MUCART S.A, pe o suprafață de teren de 3.6 ha, delimitat de pârâul Nadăș (UTR -Ve) la sud, str. Gladiolelor la est, str. Războieni la nord și parcelă cu fond construit în partea de vest.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat preponderent în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent UTR RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 930 din 27.09.2019 pentru inițierea planului urbanistic zonal. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent UTR Rim, secțiunea Condiționări Primare.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale și dezvoltarea unui ansamblu rezidențial cu dotări, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

Prin P.U.Z se reglementează specific teritoriul încadrat în UTR RiM rezultând UTR RiM_M-Mucart – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 198 din 16.07.2020 pentru documentația P.U.Z, prin care 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 (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), 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), după cum urmează:

Prin P.U.Z se propune restructurarea incintei industriale în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat, respectiv parcelarea unui teren în suprafață de 36.399mp (6 parcele cu suprafețe cuprinse între 3550 mp și 7300 mp) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă.

U.T.R M-Mucart – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă

-funcțiune predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative – birouri, sedii de companii, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică, învățământ, servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale, cazare turistică, sănătate, parcaj colectiv, garaje.

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Hmax= 40 m de la CTA, respectiv 2S+P+8E+R;

12

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2.8;
- *retragere minimă față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniament, alinierea se va realiza în retragere de minim 4.5 m. La strada Razboieni distanța dintre clădirile învecinate (imobilele existente pe frontul nordic al strazii și imobilele propuse) va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. – valabil doar pentru imobilele cu funcțiunea de locuire aflate pe strada Razboieni.
- *retragerea față de limitele laterale*: min. 4.50 m;
- *circulațiile și accese*: accesul se realizează din str. Războieni și din str. Gladiolelor.
- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă;

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Prin grija și cheltuiala investitorului se vor realiza următoarele obiective de interes public:

- Spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp din construcția P3 va fi realizată în prima etapă a investiției. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlul gratuit, după recepția imobilului P3 și anterior recepției oricărui imobil din ansamblu.
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400 mp, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția imobilelor aferente parcelelor P4, P5 și P6. Zonele verzi amenajate (amenajări exterioare cu alei, plantații, locuri de joacă, iluminat, mobilier urban) se vor realiza în baza unui proiect de specialitate avizat de Comisia de Estetică Urbană.

Anterior recepției ultimului imobil din ansamblu se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, lucrările impuse prin Avizul Serviciul Siguranța circulației nr. 370951/446/25.02.2020 completat cu nota nr. 323293/2020, anume:

- pe str. Războieni trotuarul adiacent dezvoltării propuse va avea lățimea de minim 2.5 m iar parcările se vor amenaja în alveole, cu dispunere paralelă cu bordura;
- pe str. Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi amenajate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordura;
- intersecțiile str. Vrancea – Războieni, respectiv Războieni – Gladiolelor se vor analiza / trata ca și sensuri giratorii;
- se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pârâului Nadăș;
- trecerile de pietoni din zona studiată vor fi suprailuminate în baza unui proiect tehnic de specialitate.

Dat fiind potențialul mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial cu dotări va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul municipiului Cluj-Napoca. Criteriile de amplasare principale care au stat la baza conceptului au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate, cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă.

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. 3526 din 12.08.2019, 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).

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. RIM s-a propus încheierea unui contract de restructurare cu autoritatea publică și întocmirea unui studiu de fezabilitate pentru investiția propusă.

Conform Contractului de restructurare investitorul privat propune și este de acord conform

cerințelor stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 930 din 27.09.2019 și Avizul Arhitectului șef nr. 198 din 16.07.2020 cu realizarea, pe cheltuiala proprie, a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă în folosul comunității:

- Spațiu multifuncțional cu o suprafață utilă minim 500 mp din construcția de pe parcela P3. Spațiul multifuncțional va fi prevăzut cu următoarele: ușă intrare, ferestre, loc de racord instalații electrice, loc de racord instalații apă canal, interioare necompartimentate, pereți interiori tencuiți și pereții exteriori finisați. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlul gratuit, după recepția imobilului P3 și anterior recepției celorlalte imobile din ansamblu.
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400 mp, va fi trecută în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția lucrărilor de construcție dar înainte de eliberarea Certificatului de atestare pentru imobilele de pe parcelele P4, P5 și P6.
- Anterior recepției ultimului imobil se vor realiza pe cheltuiala investitorului următoarele lucrări: pe strada Războieni trotuarul va avea lățimea de 2.5 m și parcări cu dispunere paralelă cu bordura, în alveole; pe strada Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi realizate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordura; intersecțiile str. Vrancea-Războieni, respectiv Războieni-Gladiolelor se vor analiza/trata ca sensuri giratorii; se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pârâului Nadăș; trecerile de pietoni din zona studiată vor fi supraluminate în baza unui proiect de specialitate.

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

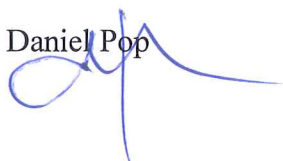
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale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

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul institutiei în 6.08.2020, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotarare privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor, a fost supus consultării publice din 6.08.2020 până în 21.08.2020. 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.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.


Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



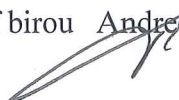
Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



20.10.2020

Șef birou Andreia Mureșan



Red. lex. Arh. Adina Moldan
consilier, Biroul Strategii urbane



14



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Ca urmare a cererii adresate de arh. Adrian Iancu pentru S.C. MUCART S.A. cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca, str. Gladiolelor nr. 1A, înregistrată la nr. 416853/433/2019 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 16.08.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.⁹³⁰.....din ²⁷09 2019

pentru elaborarea **Plan urbanistic zonal de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor**

generat de imobilul cu nr. top. 7388/1, 7447/3/2/1, 7388/2, 7447/3/2/2, 7388/3, 7447/3/2/3, 7388/4, 7447/3/2/4, 7388/5, 7447/3/2/5, 7388/6, 7447/3/2/6, 7388/8, 7447/3/2/8, 307044, 307067, cu respectarea următoarelor condiții

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este UTR RIM, delimitat de pârâul Nadăș(UTR -Ve) la sud, str. Gladiolelor la est, str. Războieni la nord și limita UTR-Lip la vest. Teritoriul de studiat va cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente în vederea analizării modului de integrare în contextul urban.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în: UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;

2.2. *propus*: restructurare urbană ansamblu industrial în valorificării potențialului de dezvoltare urbană, economică și ambientală.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru clădirile comune: POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,8

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

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

- dotări de interes public pentru comerț- servicii, învățământ, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează str. Războieni și str. Gradiolelor ;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.;
- valorificarea culoarului aferent pârâului Nadăș prin dezvoltarea de legături în structura urbană;

15

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., studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3526 din 12.08.2019
- studii de fundamentare: studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și reambulare topografică)
- *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.

7. Obligațiile inițiatorului 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. 3526 din 12.08.2019 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,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red.3ex. consilier arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3722036 din 02.10.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.10.2019



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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 BOG

Ca urmare a cererii adresate de arh. Adrian Iancu pentru S.C. MUCART S.A., cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca, str. Gladiolelor nr. 1A, înregistrată sub nr. 463457/43/2019 și completările depuse sub nr. 119148/43/2020 și nr. 174640/43/2020 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. 198 AVIZ din 16.07.2020

pentru P.U.Z de restructurare – str. Războieni - str. Gladiolelor

generat de imobilele cu nr. top. 7388/1, 7447/3/2/1, 7388/2, 7447/3/2/2, 7388/3, 7447/3/2/3, 7388/4, 7447/3/2/4, 7388/5, 7447/3/2/5, 7388/6, 7447/3/2/6, 7388/8, 7447/3/2/8, 307044, 307067

Inițiator: S.C. MUCART S.A

Proiectant: S.C. Arhimobil S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Z.S. Iancu

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafață de 3.6 ha, delimitat de pârâul Nadăș (UTR -Ve) la sud, str. Gladiolelor la est, str. Războieni la nord și parcelă cu fond construit în partea de vest.

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

U.T.R Rim - Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se 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.; (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 PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

-*indici urbanistici* : Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C.

17

maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor 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 9 m.

Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

Prin P.U.Z se propune restructurarea incintei industriale în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat, respectiv parcelarea unui teren în suprafață de 36.399 mp (6 parcele cu suprafețe cuprinse între 3550 mp și 7300 mp) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă.

U.T.R M-Mucart – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative – birouri, sedii de companii, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică, învățământ, servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale, cazare turistică, sănătate, parcaj colectiv, garaje.

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: Hmax= 40 m de la CTA, respectiv 2S+P+8E+R;

-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2.8;

-*retragere minimă față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniament, alinierea se va realiza în retragere de minim 4.5 m. La strada Razboieni distanța dintre clădirile învecinate (imobilele existente pe frontul nordic al strazii și imobilele propuse) va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte – valabil doar pentru imobilele cu funcțiunea de locuire aflate pe strada Razboieni.

- *retragerea față de limitele laterale*: min. 4.50 m;

- *circulațiile și accese*: accesul se realizează din str. Războieni și din str. Gladiolelor.

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

- *echiparea tehnico-edilitară*: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 13.12.2019 și a verificării completărilor depuse sub nr. 119148/43/2020 în ședința operativă din 4.03.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Prin grija și cheltuiala investitorului se vor realiza următoarele obiective de interes public:

- Spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp din construcția P3 va fi realizată în prima etapă a investiției. Spațiul menționat va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlul gratuit, după recepția imobilului P3 și anterior recepției celorlalte imobile din ansamblu.
- Spațiu verde compact adiacent Pârâului Nadăș în suprafață de circa 4400 mp, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, până la recepția imobilelor aferente parcelelor P4, P5 și P6. Zonele verzi amenajate (amenajări exterioare cu alei, plantații, locuri de joacă, iluminat, mobilier urban) se vor realiza în baza unui proiect de specialitate avizat de Comisia

de Estetică Urbană.

Anterior recepției ultimului imobil din ansamblu se vor realiza, pe cheltuiala investitorului, lucrările impuse prin Avizul Serviciul Siguranța circulației nr. 370951/446/25.02.2020 completat cu nota nr. 323293/2020, anume:

- pe str. Războieni trotuarul adiacent dezvoltării propuse va avea lățimea de minim 2.5 m iar parcările se vor amenaja în alveole, cu dispunere paralelă cu bordura;
- pe str. Gladiolelor circulațiile pietonale vor fi amenajate pe terenul investitorului iar parcările vor fi paralele cu bordura;
- intersecțiile str. Vrancea – Războieni, respectiv Războieni – Gladiolelor se vor analiza / trata ca și sensuri giratorii;
- se va asigura legătura pietonală și velo între zona reglementată și zona din partea sudică a pâ râului Nadăș.
- trecerile de pietoni din zona studiată vor fi supraluminate în baza unui proiect tehnic de specialitate.

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 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. 3526 din 12.08.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Prin adresa nr. 323892/433/2020 s-a solicitat modificarea avizului Arhitectului șef cu nr. 51 din 3.06.2020 care conține eroarea materială privind etapa în care va fi donat spațiul de interes public. Prezentul aviz înlocuiește avizul Arhitectului șef cu nr. 51 din 3.06.2020 care își pierde valabilitatea.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

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

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. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. MUCART S.A.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMOBIL S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 463457/12.09.2019

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 – de Restructurare urbană- str. Războieni – str. Gladiolelor

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

- **Certificat de urbanism nr. 3526/12.08.2019**
- **Aviz de Oportunitate nr. 930/27.09.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 151/03.06.2020**

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. 463457/12.09.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 08.06.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.Z.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică, la sediul Primăriei, în data de 13.12.2019.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 14-15.09.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data 13.12.2019.

20

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 de panouri de identificare a investiției la zona studiată și prin afișare 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 la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 13.12.2019.

3. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 13.12.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Iancu.

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,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan