

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii,**  
**str. Cosașilor, nr. 47-49**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor, nr. 47-49 – proiect din inițiativa primarului;  
Reținând Referatul de aprobare nr. 519501/1/17.05.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;  
Analizând Raportul de specialitate nr. 519549/433/17.05.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor, nr. 47-49, beneficiară: SDC IMOBILIARE S.R.L.;  
Reținând Avizul de Oportunitate nr. 1199 din 9.01.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 173 din 15.11.2021 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;  
Văzând avizul comisiei de specialitate;  
Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;  
Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1. –** Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitori pe de altă parte și P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor, nr. 47-49, beneficiară: SDC IMOBILIARE S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 267542, înscris în C.F. nr. 267542.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări urbanistice după cum urmează:

**UTR - M5 – Zona mixtă**

- *funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, etc.;
- *regim de construire:* deschis;
- *retragerea față de aliniament:* suprastructura construcțiilor (cu toate elementele fațadei, inclusiv console, balcoane) va fi amplasată la o distanță de minim 3 m față de circulația propusă în partea nordică a parcelei, în prelungirea drumului reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 466/2007;
- *retragerea față de limita vestică și nordică:* Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 9 m;
- *retragerea față de limita sudică și estică:* se va asigura o retragere minimă cf. codului civil;
- *înălțimea maximă admisă:* pentru clădirile comune înălțimea (maximă) nu va depăși 35m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+9E+R. Suplimentar se admite realizarea unui etaj tehnic. Înălțimea totală (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depasi 40m;
- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 3. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% $\times$ St (suprafața terenului);
- *circulațiile și accesele:* autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul la amplasament se realizează din strada Cosașilor și din strada Fabricii pe drum de interes local, reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 466/2007. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- *staționarea autovehiculelor:* staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- *echiparea tehnico-edilitară:* toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice. Punctul de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat, accesibil din spațiul public.

### **UTR - Is\_A - subzona de instituții și servicii publice sau de interes public**

- *funcțiunea admisă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);
- *regim de construire*: deschis;
- *amplasarea construcției pe parcelă*: clădirea cu destinația de grădiniță va fi amplasată în retragere minimă de 3 m față de limita vestică și sudică, minim 10 m față de limita nordică și minim 5 m față de aleea de incintă din vecinătatea estică;
- *înălțimea maximă admisă*: (1-2S)+P+E. Suplimentar se poate admite un nivel retras, cu condiția ca înălțimea la cornișă a construcției să nu depășească 8 m, iar înălțimea totală 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 0,5;
- *circulațiile și accesele*: din strada Cosașilor pe o alee de incintă;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

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

#### *Anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblu mixt (corp A, corp B și corp C):*

- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de teren adiacentă canalului Morii, încadrată în UTR Ve și înscrisă în C.F. cu titlul de „spațiu verde cu acces public”;
- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de 45,30 mp necesară regularizării circulației (conform planșei „A9 Plan proprietatea asupra terenurilor”).

#### *Anterior recepției ansamblului mixt (corp A, corp B și corp C):*

- imobilul cu destinație de „grădiniță” și terenul aferent acestuia de 1100 mp, vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca un drept de trecere pe aleea privată din sud, parte din imobilul cu nr. cad. 267542;
- va fi amenajată stația de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosașilor și transferată cu titlu gratuit în domeniul public;
- va fi realizată traversarea (pietonală și velo) a canalului Morii;
- va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, suprafața de teren (547,70 mp) adiacentă culoarului Morii, amenajată ca spațiu verde și de promenadă în baza unui proiect de specialitate;
- vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației nr. 556013/446/25.02.2021, cu privire la reamenajarea intersecției str. Câmpul Pâinii – str. Cosașilor și semnalizarea rutieră pe străzile din zonă.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, contractul de restructurare se constituie în Anexa 2, planșa „A6 Plan reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 3, planșa „A7 Plan reglementări urbanistice posibilități de mobilare urbanistică” se constituie în Anexa 4 și planșa „A9 Plan proprietatea asupra terenurilor” se constituie în Anexa 5 care face parte integrantă 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**