

1-51 prog

32/4.08.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 653029/1/26.07.2022 conex cu nr. 557483/1/3.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 653079/433/26.07.2022 conex cu nr. 557574/433/03.06.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică, beneficiare: S.C. MD CONSTRUCT S.R.L. și S.C. DALTON SERVICII S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 242 din 18.04.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 59 din 30.03.2022 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. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică, beneficiare: S.C. MD CONSTRUCT S.R.L. și S.C. DALTON SERVICII S.R.L., pe parcele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 253387, nr. cad. 255986, nr. cad. 263730.

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

- U.T.R M5 - Zonă mixtă

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă – locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism, alimentare publică;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% \times St (suprafața terenului) pentru parcelele comune, C.U.T maxim = 2,8;

-*retragere față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniamentul străzii Septimiu Mureșanu modernizate (regularizate);

-*retragerea față de limita laterală estică și vestică*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

-*retragerea față de limitele posterioare*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 9 m. Se admite retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

-*amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: Ansamblul propus este alcătuit din doua corpuri dezvoltate pe verticala și unite la nivelul subsolurilor, parterului și etajului I. Distanța minimă între cele doua corpuri dezvoltate pe verticala va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai

înalt, dar nu mai puțin decât 10 m;

-circulații și accese: trei accese auto din strada Septimiu Mureșan;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/ demisolul/parterul clădirilor. Se va asigura un număr de 55 de locuri de parcare suplimentare cu acces public, iar la strada Septimiu Mureșan se va amenaja un stand de taxi (6 locuri) și o stație de încărcare pentru mașini electrice (2 locuri);

-*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Ansamblul va dispune de puncte gospodărești de colectare selective a deșeurilor pe patru fracții de tip îngropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzător (min. 10 m²) a.i. acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze disconfort. Acestea vor fi prevăzute cu rigole de scurgere. Se interzice montarea instalațiilor individuale de gaz pentru încălzire/apa caldă menajeră. Clădirile se vor racorda la sistemul centralizat de încălzire/apa caldă sau la instalații de încălzire/apa-caldă de scară sau bloc;

-*spații libere și spații plantate*: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe latura nordică va fi prevăzută o perdea vegetală – cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la un metru de la colet.

- U.T.R. M5 S_Va - Subzonă verde cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere;

-*indicatori urbanistici*: P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;

-*înălțimea maximă admisă*: 4 m, regim de înălțime P;

-*retragerea față de aliniament*: minim 5m;

-*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Conform propunerii din Contractul de restructurare, investitorul/inițiatorul P.U.Z. își asumă realizarea următoarelor obiective de interes public:

- amenajarea unei stații de bike sharing pentru ClujBike la stada Septimiu Mureșan;
- redimensionare canalizare pe strada Septimiu Mureșan și refacerea canalizării vecinilor afectați;
- amenajarea unui spațiu verde (UTR M5 S_Va), cu acces public nelimitat, la stada Septimiu Mureșan, în suprafața de ~500mp și transferul acestuia în domeniu public cu titlu gratuit, conform planșei „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”;
- implementarea condițiilor tehnice prevăzute în Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 431860/446/23.06.2021 cu privire la: reamenajarea zonei și a intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lărgirea și amenajarea străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice);
- asigurarea a 55 de locuri de parcare (în interiorul parcelei, în spațiu specializat) suplimentar față de necesarul de parcuri pentru funcțiunile proprii care vor fi puse la dispoziția publicului;
- transferul în domeniul public, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de ~1100mp, necesară regularizării străzii Septimiu Mureșan, conform planșei „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”.

Anterior recepției imobilului mixt:

- vor fi realizate lucrările de reamenajare a zonei și intersecției strada Giordano Bruno-strada Septimiu Mureșan, lucrărilor de lărgire și amenajare a străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice, plantații de aliniament), lucrări de amenajare a spațiului verde cu acces public nelimitat (UTR M5 S_Va) și a standului bike sharing, lucrări de redimensionare și refacere a canalizării pe strada Septimiu Mureșan;
- spațiul verde cu acces public nelimitat propus (UTR M5 S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (mobilier urban, corpuri de iluminat, plantații de aliniament). Vor fi plantați cel puțin 9 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, anterior recepției imobilului mixt;
- suprafața de teren amenajată necesară lărgirii străzii Septimiu Mureșan și spațiul verde cu acces public nelimitat vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”.

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, planșa „A7 Plan reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2, planșa „A10 Plan proprietate asupra terenurilor” se constituie în Anexa 3, contractul de restructurare se constituie în Anexa 4 care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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

Categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

Indicatorii urbanistici obligatorii:

-zona mixta: M5 - P.D.T. max=60%, C.U.T. max=2.8

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune

-subzona verde cu acces public nelimitat M5 S_Va: P.D.T. max=5%, C.U.T. max=0.1

Fiecare subzona functionala are regulament propriu. Pe parcelele aferente fiecărei subzone se vor respecta indicii aferenti acestora.

UTR M5 - Zona mixtă

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

Teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

Se propune o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism, alimentație publică etc.

Parteralele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat :

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

Locuire de tip individual, cu excepția celor existente;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele initiale vor fi alipite și vor genera o singură parcelă, aferentă UTR M5 cu suprafața de 12 023,00 m².

Anterior recepției imobilelor propuse prin PUZ, din parcela generată se propune amenajarea, dezmembrarea și trecerea în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca a două parcele:

*parcela în suprafața de 500,00m² aferentă UTR M5 subzona S_Va

*parcela în suprafața de 1 100,00m² aferentă modernizării străzii Septimiu Muresan, frontul Nordic

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate in aliniamentul strazii Septimiu Muresan modernizate.
Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire deschis.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limitele laterale, estica și vestica: $H_{cornisa}/2$ dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioara, nordica: $H_{cornisa}/2$ dar nu mai puțin de 9 m.

Se admite retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. Retragea trebuie sa fie mai mare de 2m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ansamblul propus este alcatuit din doua corpuri dezvoltate pe verticala și unite la nivelul subsolurilor, parterului și etajului I.

Distanța minimă între cele două corpuri dezvoltate pe verticala va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

ENTRADAȘI ACCESE

Accesul pe amplasament se realizează din strada Septimiu Muresan, circulație publică.

Datorită deschiderii mari la strada a parcelei (peste 140 m) se propune realizarea a trei accese auto pentru deservirea ansamblului.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsol / demisolul / parterul clădirilor.

Se vor asigura un număr de 55 de locuri de parcare suplimentare cu acces public iar la strada Septimiu Muresan se va amenaja o stație taxi pentru 6 locuri și o stație de încărcare mașini electrice pentru 2 locuri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40m, respectiv un regim de înălțime de (I-3)S+P+10E.

Se admite realizarea unui etaj ethnic. Suprafata etajului ethnic va fi de maxim 20% din aria construita a ultimului nivel. Inaltimea totala (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depasi 43m.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu conditia încadrării în înaltimea maxima reglementata.

II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

III. CONDIȚIILE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Ansamblul va dispune de puncte gospodaresti de colectare selective a deseurilor pe patru fractii de tip ingropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzator (min. 10 m²) a.i. acestea sa nu constituie riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa creeze discomfort. Acestea vor fi prevazute cu rigole de scurgere.

Se interzice montarea instalatiilor individuale de gaz pentru incalzire/apa calda menajera. Cladirile se vor racorda la sistemul centralizat de incalzire/apa calda sau la instalatii de incalzire/apa-calda de scara sau bloc.

IV. SPAȚIILE VERZI ȘI SPAȚIILE PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Se recomandă ca spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

*Spațiile verzi, amplasate pe terasele imobilului, destinate locatarilor, organizate în jardiniere sau acoperis vegetal vor ocupa minim 20% din suprafața totală a acestora.

ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

INDICENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru ansamblul studiat:

POT max = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune

*Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici POT este S teren = 11 523,00 m² aferent UTR M5

INDICENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 2,8

*Suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici CUT este S teren = 11 523,00 m² aferent UTR M5

ZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT: U.T.R. M5 S_Va

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone: S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Anterior recepției imobilelor propuse prin PUZ, din parcela generată se propune amenajarea, dezmembrarea și trecerea în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca a parcelei în suprafața de 500,00m² aferentă UTR M5 subzona S_Va

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ADJACENȚĂ

Minim 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELILOR

Minim 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Minim 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe amplasament se realizează din strada Septimiu Muresan, circulație publică.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOMOBILELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 4m, respectiv un regim de înălțime P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI ÎNȚINUTUL DEȘURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se vor planta un număr de min. 5 arbori cu circumferința de 30 cm măsurat la 1m de la sol.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Intocmit,
Arh.indrumator Sorin Cosoveanu



Arh. Andrei Varga



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMAR DE 8 PAGINI

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

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

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat de _____ cu sediul social în _____, Cluj, România, denumit în continuare autoritatea publică

și

SC DALTON SERVICII S.R.L., cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Maiakovski, nr. 5-7, Județ Cluj, înregistrată la ORC Cluj sub nr. J12/47/1991, Cod unic de înregistrare RO199214, legal reprezentată prin dl. Moldovan Marin-Virgil, și

SC MD CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Mircea Eliade, nr. 10, Județ Cluj, înregistrată la ORC Cluj sub nr. J12/3300/2005, Cod unic de înregistrare RO17958653, legal reprezentată prin dl. Moldovan Marin-Virgil, denumiți în continuare proprietari respectiv

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 situat/e în Cluj-Napoca, Strada Septimiu Muresan, nr.2-7, identificat prin extrasul CF nr. 253387, 263730, 255986, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RİM, respectiv UTR RrM3, conform certificat de urbanism nr. 06.12.2018.

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca 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 de restructurare (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, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,



E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1.1. Investitorul privat propune următoarea tema-program de restructurare urbana a amplasamentului studiat

Categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si subzona verde cu acces public nelimitat

Indicatorii urbanistici obligatorii:

-zona mixta: M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=2.8

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

-subzona verde cu acces public nelimitat M5 S_Va: P.O.T. max=5%, C.U.T. max=0.1

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de inițiere 242 din 18.04.2019 și avizul arhitectului – șef 59 din 30.03.2022, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- ▶ amenajarea unei statii de bike sharing pentru ClujBike la stada Septimiu Muresan;
- ▶ redimensionare canalizare pe strada Septimiu Muresan si refacerea canalizării vecinilor afectati;
- ▶ amenajarea unui spatiu verde (UTR M5 S_Va), cu acces public nelimitat, la stada Septimiu Muresan, in suprafata de -500mp si transferul acestuia in domeniu public cu titlu gratuit, conform plansei „A10. Plan proprietate asupra terenurilor”;
- ▶ implementarea conditiilor tehnice prevazute in Avizul Serviciului Siguranta circulatiei nr. 431860/446/23.06.2021 cu privire la: reamenajarea zonei si a intersectiei strada Giordano Bruno-strada Septimiu Muresan, largirea si amenajarea strazii Septimiu Muresan pe tronsonul adiacent PUZ (banda auto suplimentara, trotuar, stand taxi, stand incarcare vehicule electrice);
- ▶ asigurarea a 55 de locuri de parcare (in interiorul parcelei, in spatiu specializat) suplimentar fata de necesarul de parcare pentru functiunile proprii care vor fi puse la dispozitia publicului;
- ▶ transferul in domeniul public, cu titlu gratuit, a unei suprafete de ~ 1100mp, necesara regularizarii strazii Septimiu Muresan, conform plansei „A10. Plan proprietate asupra terenurilor ”.

Anterior receptiei imobilului mixt:

- vor fi realizate lucrarile de reamenajare a zonei si intersectiei strada Giordano Bruno-strada Septimiu Muresan, lucrarilor de largire si amenajare a strazii Septimiu Muresan pe tronsonul adiacent PUZ (banda auto suplimentara, trotuar, stand taxi, stand incarcare vehicule electrice, plantatii de aliniament), lucrari de amenajare a spatiului verde cu acces public nelimitat (UTR MS S_Va) si a standului bike sharing, lucrari de redimensionare si refacere a canalizării pe strada Septimiu Muresan;
- spatiul verde cu acces public nelimitat propus (UTR MS S_Va) va fi amenajat in baza unui proiect de specialitate (mobilier urban, corpuri de iluminat, plantatii de aliniament). Vor fi plantati cel putin 9 arbori cu circumferinta minima de 35cm masurata la 1 m de la colet, anterior receptiei imobilului mixt;



- suprafața de teren amenajată necesară largirii străzii Septimiu Muresan și spațiul verde cu acces public nelimitat vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „A10. Plan proprietate asupra terenurilor”.

Investitorul privat este de acord cu aplicarea art. 25 revizuit din RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 și modificat prin HCL nr. 737/18.07.2017, în privința suprafețelor de teren grevate de servitute de utilitate publică instituită prin PUG, identificate după cum urmează:

- 1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 vor fi finalizate odată cu investiția și vor fi recepționate împreună cu aceste investiții detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. 59 din 30.03.2022.
- 1.5. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare. A
- 1.6. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.
- 1.7. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2, precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.8. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

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 agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de _____ [se va completa conform datelor și parametrilor economici/financiari rezultați din studiul de fezabilitate]

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr 59 din 30.03.2022.



7. ALTE CLAUZE:

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

Încheiat în data de _____

SC DALTON SERVICII S.R.L., legal reprezentata prin dl. Moldovan Marin-Virgil

SC MD CONSTRUCT S.R.L., legal reprezentata prin dl. Moldovan Marin-Virgil

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 _____



A handwritten signature in black ink.

Anexa 4 la Hotărârea nr. —
are un număr de 4 pagini.

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte,
str. Septimiu Mureșanu – latura nordică

Prin cererea nr. 459936/433/18.04.2022 S.C. MD CONSTRUCT S.R.L. și S.C. DALTON SERVICII S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică.

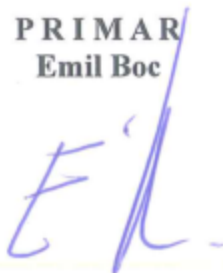
Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 12.023 mp, este încadrat preponderent în U.T.R. RIM și parțial în U.T.R. RrM3, fiind delimitat de str. Septimiu Mureșan în partea sudică, parcelele de pe frontul sudic al străzii Corneliu Coposu în partea nordică și parcele cu fond construit în partea estică și vestică.

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).

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. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte,
str. Septimiu Mureșanu – latura nordică

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 653029/1/26.07.2022 conex cu nr. 557483/1/3.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 459936/433/18.04.2022, S.C. MD CONSTRUCT S.R.L. și S.C. DALTON SERVICII S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică.

Documentația a fost întocmită la faza C.T.A.T.U. de S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L., arh. urb. Sorin Mircea Coșoveanu, la solicitarea SDC IMOBILIARE S.R.L. în baza contractului de constituire a dreptului de suprafață și a promisiunii de vânzare cumpărare legalizat, iar ulterior această societate a dobândit părți sociale în S.C. DALTON SERVICII S.R.L. Documentația vizează parcelele aflate în proprietate privată, identificate prin nr. cad. 253387, nr. cad. 255986, nr. cad. 263730, pe care există fond construit propus spre desființare. Accesul la amplasament se realizează din strada Septimiu Mureșanu (fostă str. Maiakovski) înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1464.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G. aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat preponderent în U.T.R. RiM - *Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă* și parțial în U.T.R. și parțial în U.T.R. RrM3 - *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, Restructurarea/schimbarea destinației terenurilor, poate fi acceptată de către administrația publică locală pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 242 din 18.04.2019 pentru inițierea planului urbanistic zonal.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 12.023 mp, este încadrat preponderent în U.T.R. RIM și parțial în U.T.R. RrM3, fiind delimitat de str. Septimiu Mureșan în partea sudică, parcelele de pe frontul sudic al străzii Corneliu Coposu în partea nordică și parcele cu fond construit în partea estică și vestică.

Prin P.U.Z se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- U.T.R M5 - Zonă mixtă

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă – locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism, alimentare publica;

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40%x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune, C.U.T maxim = 2,8;

-*retragere față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniamentul străzii Septimiu Mureșan modernizate (regularizate);

-*retragerea față de limita laterală estică și vestică*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

-*retragerea față de limitele posterioare*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 9 m. Se admite retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

-*amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: Ansamblul propus este alcătuit din doua corpuri dezvoltate pe verticala și unite la nivelul subsolurilor, parterului și etajului I. Distanța minimă între cele doua corpuri dezvoltate pe verticala va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m;

-*circulații și accese*: trei accese auto din strada Septimiu Mureșan;

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea

autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Se va asigura un număr de 55 de locuri de parcare suplimentare cu acces public, iar la strada Septimiu Muresan se va amenaja un stand de taxi (6 locuri) și o stație de încărcare pentru mașini electrice (2 locuri);

-*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Ansamblul va dispune de puncte gospodărești de colectare selective a deșeurilor pe patru fracții de tip îngropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzător (min. 10 m²) astfel încât acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze disconfort. Acestea vor fi prevăzute cu rigole de scurgere. Se interzice montarea instalațiilor individuale de gaz pentru încălzire/apă caldă menajeră. Clădirile se vor racorda la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă caldă de scară sau bloc;

-*spații libere și spații plantate*: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe latura nordică va fi prevăzută o perdea vegetală – cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la un metru de la colet.

- **U.T.R. M5 S_Va - Subzonă verde cu acces public nelimitat**

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisajere;

-*indicatori urbanistici*: P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;

-*înălțimea maximă admisă*: 4 m, regim de înălțime P;

-*retragerea față de aliniament*: minim 5m;

-*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Conform propunerii din Contractul de restructurare, investitorul/inițiatorul P.U.Z. își asumă realizarea următoarelor obiective de interes public:

- amenajarea unei stații de bike sharing pentru ClujBike la stada Septimiu Mureșan;
- redimensionare canalizare pe strada Septimiu Mureșan și refacerea canalizării vecinilor afectați;
- amenajarea unui spațiu verde (UTR M5 S_Va), cu acces public nelimitat, la stada Septimiu Mureșan, în suprafața de ~500mp și transferul acestuia în domeniu public cu titlu gratuit, conform planșei „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”;
- implementarea condițiilor tehnice prevăzute în Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 431860/446/23.06.2021 cu privire la: reamenajarea zonei și a intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lărgirea și amenajarea străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice);
- asigurarea a 55 de locuri de parcare (în interiorul parcelei, în spațiu specializat) suplimentar față de necesarul de parcuri pentru funcțiunile proprii care vor fi puse la dispoziția publicului;
- transferul în domeniul public, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de ~1100mp, necesară regularizării străzii Septimiu Mureșan, conform planșei „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”.

Anterior recepției imobilului mixt:

- vor fi realizate lucrările de reamenajare a zonei și intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lucrărilor de lărgire și amenajare a străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice, plantații de aliniament), lucrări de amenajare a spațiului verde cu acces public nelimitat (UTR M5 S_Va) și a standului bike sharing, lucrări de redimensionare și refacere a canalizării pe strada Septimiu Mureșan;

- spațiul verde cu acces public nelimitat propus (UTR M5 S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (mobilier urban, corpuri de iluminat, plantații de aliniament). Vor fi plantați cel puțin 9 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, anterior recepției imobilului mixt;

- suprafața de teren amenajată necesară lărgirii străzii Septimiu Mureșan și spațiul verde cu acces public nelimitat vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”.

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

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 59 din 30.03.2022 pentru documentația P.U.Z. ca și studii de fundamentare s-au întocmit: studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic.

Pentru documentația PUZ s-a emis avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 431860/446/2021. În

documentația supusă aprobării în Consiliul Local sunt implementate condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației.

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. RiM, secțiunea Condiționari primare, s-a propus de către inițiatorul P.U.Z. un contract de restructurare cu autoritatea publică locală.

Conform acestui Contract de restructurare, investitorul își asumă realizarea pe cheltuială proprie a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității: amenajarea unei stații de bike sharing pentru ClujBike la stada Septimiu Mureșan, redimensionare canalizare pe strada Septimiu Mureșan și refacerea canalizării vecinilor afectați, amenajarea unui spațiu verde (UTR M5 S_Va), cu acces public nelimitat, la stada Septimiu Mureșan, în suprafața de ~500mp și transferul acestuia în domeniu public cu titlu gratuit, reamenajarea zonei și a intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lărgirea și amenajarea străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice), asigurarea a 55 de locuri de parcare (în interiorul parcelei, în spațiu specializat) suplimentar față de necesarul de parcări pentru funcțiunile proprii care vor fi puse la dispoziția publicului, transferul în domeniul public, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de ~1100mp, necesară regularizării străzii Septimiu Mureșan.

Documentația P.U.Z a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toți proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 8.06.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică, a fost supus consultării publice din 8.06.2022 până în 23.06.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

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. 4900 din 14.11.2019, 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).

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, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red.1 ex. Consilier arh. Anamaria Popa

Direcția Juridică

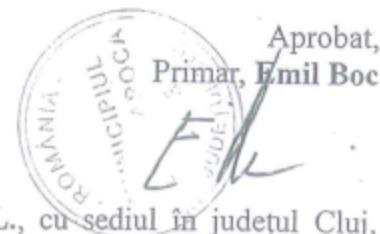
Director executiv Alina Rus

17.07.2022



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Str. Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Aprobat,
Primar, Emil Boc

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Profesor Doctor Gheorghe Marinescu nr. 36-38, ap. 2, înregistrată sub nr. 97573/433/2019, 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 01.03.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 242 din 18.03.2019

pentru elaborarea **P.U.Z. de restructurare urbană – Ansamblu cu funcțiuni mixte, strada Septimiu Mureșan**

generat de imobilul cu nr. cad: 253387 și imobilele cu nr. topo: 7939/1/2, 7938/2, 7937/2, 7936/2, 7935/2, 7930/3/2, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este UTR RiM, delimitată de strada Septimiu Mureșan la sud, limita UTR RrM3 în partea nordică și estică și limita UTR ED, respectiv UTR Lip în partea vestică. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (parcelele beneficiarului) și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

2.1 existent: conf. P.U.G. aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R. RiM - Restructurarea Zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă și parțial în UTR RrM3 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire deschis. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în UTR RiM se vor conforma RLU aferent UTR Ei;

2.2 propus: zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial și subzonă verde cu acces public nelimitat.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zonă mixtă RiM*:

P.O.T max. = 60%

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.

C.U.T max. = 2.8

- subzonă verde cu acces public nelimitat S_Va: P.O.T max = 5%, C.U.T max = 0,1

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scur, grădină, par);

- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Septimiu Mureșan;

- staționarea auto-vehiculelor: staționarea auto-vehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul detasului parterul clădirilor;

- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități.

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. 5230 din 6.12.2018;

- studii de fundamentare:

- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă - oraș, conformări spațiale - volumetrică, caracteristicile țesutului urban, analiza sectorială funcțională, condiții geotehnice și hidrotehnice, reambulare topografică);

- *studiu de circulație*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;

- studii urbanistice (masterplan), studiu de fezabilitate și încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulamentul aferent U.T.R. RiM).

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. 5230 din 6.12.2018 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.

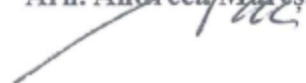
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Digia Subțirică



Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Măreșan



Red. 3 ex.,
consilier, Viorica-Elena Kallos





Lc_A

Lip

RiM
Hn

ZOP_Liu

RrM3

Hmax.=28m

ED

Hmax.
=25m

RiM

Hmax.=28m

Em

Lip

S_Is

ZONA DE STUDIAT

ZONA DE REGIMENTAT

str. N. M. J. 1050/2018
H.C.L. 165/2018

PUD
HCL12/2018

H.C.L. 1050/2018

H.C.L. 396/04.11.2015

Avaza la Arhizul de oportunitate

242 18.06.2019

Kalib

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L. cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 36-38, înregistrată sub nr. 385062/433/2021, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 637808/433/2021 și nr. 348941/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 59 din 30.03.2022

pentru P.U.Z. de restructurare urbană – Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu – latura nordică

generat de imobilele cu nr. cad. 253387, nr. cad. 255986, nr. cad. 263730

Inițiator: S.C. SDC Imobiliare S.R.L.

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Sorin Mircea Coșoveanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 12.023 mp, este încadrat preponderent în U.T.R. RIM și parțial în U.T.R. RrM3, fiind delimitat de str. Septimiu Mureșan în partea sudică, parcelele de pe frontul sudic al străzii Cornelii Coposu în partea nordică și parcele cu fond construit în partea estică și vestică.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. RIM și parțial în U.T.R. RrM3.

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.

-regim de construire: Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

-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.

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

-retragerea 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.

-retragerea 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).



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE
Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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.

U.T.R. RrM3 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis

- *funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. 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 admis 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 ;

- *indicii urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0.

- *retragerea față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

- *retragerea față de limitele laterale*: Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

- *retragerea față de limitele posterioare*: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară 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 6 m.

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

- **U.T.R M5 - Zonă mixtă**

- *funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă – locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de sănătate, de turism, alimentare publică;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E;

- *indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune, C.U.T maxim = 2,8;

- *retragere față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniamentul străzii Septimiu Mureșan modernizate (regularizate);

- *retragerea față de limita laterală estică și vestică*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *retragerea față de limitele posterioare*: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 9 m. Se admite retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: Ansamblul propus este alcătuit din doua corpuri dezvoltate pe verticala și unite la nivelul subsolurilor, parterului și etajului I. Distanța minimă între cele doua corpuri dezvoltate pe verticala va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m;

- *circulații și accese*: trei accese auto din strada Septimiu Mureșan;



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: +40 264 592 301
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

-*staționarea vehiculelor (auto, velo)*: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/ demisolul/parterul clădirilor. Se va asigura un număr de 55 de locuri de parcare suplimentare cu acces public, iar la strada Septimiu Muresan se va amenaja un stand de taxi (6 locuri) și o stație de încărcare pentru mașini electrice (2 locuri);

-*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Ansamblul va dispune de puncte gospodărești de colectare selective a deșeurilor pe patru fracții de tip îngropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzător (min. 10 m²) a.i. acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze disconfort. Acestea vor fi prevăzute cu rigole de scurgere. Se interzice montarea instalațiilor individuale de gaz pentru încălzire/apa caldă menajeră. Clădirile se vor racorda la sistemul centralizat de încălzire/apa caldă sau la instalații de încălzire/apa caldă de scară sau bloc;

-*spații libere și spații plantate*: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înmărmăntare de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe latura nordică va fi prevăzută o perdea vegetală – cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la un metru de la colet.

- U.T.R. M5 S_Va - Subzonă verde cu acces public nelimitat

-*funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisajere;

-*indicatori urbanistici*: P.O.T max = 5%, CUT max = 0,1;

-*înălțimea maximă admisă*: 4 m, regim de înălțime P;

-*retragerea față de aliniament*: minim 5m;

-*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 5m;

-*staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

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

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 385062/433/2021 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 35.10.2021. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării completărilor depuse sub numărul 637808/433/2021 și nr. 64398/433/2021 în ședința operativă din 11.02.2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Conform propunerii din Contractul de restructurare, investitorul/inițiatorul P.U.Z. își asumă realizarea următoarelor obiective de interes public:

- amenajarea unei stații de bike sharing pentru ClujBike la stada Septimiu Mureșan;
- redimensionare canalizare pe strada Septimiu Mureșan și refacerea canalizării vecinilor afectați;
- amenajarea unui spațiu verde (UTR M5 S_Va), cu acces public nelimitat, la stada Septimiu Mureșan, în suprafața de ~500mp și transferul acestuia în domeniu public cu titlu gratuit, conform planșei „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”;
- implementarea condițiilor tehnice prevăzute în Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 431860/446/23.06.2021 cu privire la: reamenajarea zonei și a intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lărgirea și amenajarea străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice);

- asigurarea a 55 de locuri de parcare (în interiorul parcelei, în spațiu specializat) suplimentar față de necesarul de parări pentru funcțiunile proprii care vor fi puse la dispoziția publicului;
- transferul în domeniul public, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de ~1100mp, necesară regularizării străzii Septimiu Mureșan, conform planșei „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”.

Anterior receptiei imobilului mixt:

- vor fi realizate lucrările de reamenajare a zonei și intersecției strada Giordano Bruno- strada Septimiu Mureșan, lucrărilor de lărgire și amenajare a străzii Septimiu Mureșan pe tronsonul adiacent PUZ (bandă auto suplimentară, trotuar, stand taxi, stand încărcare vehicule electrice, plantații de aliniament), lucrări de amenajare a spațiului verde cu acces public nelimitat (UTR M5 S_Va) și a standului bike sharing, lucrări de redimensionare și refacere a canalizării pe strada Septimiu Mureșan;
- spațiul verde cu acces public nelimitat propus (UTR M5 S_Va) va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate (mobilier urban, corpuri de iluminat, plantații de aliniament). Vor fi plantați cel puțin 9 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet, anterior receptiei imobilului mixt;
- suprafața de teren amenajată necesară lărgirii străzii Septimiu Mureșan și spațiul verde cu acces public nelimitat vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „A10 Plan proprietate asupra terenurilor”.

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. 5230 din 6.12.2018, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou, arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. ~~30x~~ arh. Anamaria Popa

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. 64 (Simona Cipcigan)
- **Proprietari** : SC MD CONSTRUCT S.R.L. și S.C. DALTON SERVICII S.R.L.
- **Inițiator** : S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 385062/29.06.2021

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 – P.U.Z. de restructurare urbană - Dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte – str. Septimiu Mureșan - latura nordică

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

- **Certificat de urbanism nr. 5230/06.12.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 242/18.04.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 59/30.03.2022**

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. 385062/29.06.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 11.02.2019

În data de 15.07.2021 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de restructurare – str. Septimiu Mureșan nr. 2-7, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în

format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 06.07.2020 și 05.10.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 19.05.2022

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 05.10.2021 - ora 14

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 afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 05.10.2021 - ora 14

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

- S.C. NAPOCA S.A. – str. Septimiu Mureșan nr. 1
- S.C. MERCH SERVICES S.R.L. – str. Septimiu Mureșan nr. 1
- Serviciul de Ambulanță a județului Cluj – str. Septimiu Mureșan nr. 9
- Asociația de Proprietari – str. Corneliu Coposu nr. 1-3-5 bloc B
- S.C. BUILDING CENTER CONSTRUCȚII S.R.L. – str. Corneliu Coposu nr. 7
- S.C. BETASIL S.R.L. – str. Corneliu Coposu nr. 7
- Bathori Rozalia și Bathori Ștefan – :
- Raus Iulian și Raus Alina –
- Puia Lucia și Puia Nicolae -
- Szabo Zoltan – st
- Popeiu Luminița -
- Runcan Daniela – :
- Szigethi Attila – st
- Salon Coafură Babi – :
- Șipoș Maria și Șipoș Ioan – :
- Serviciul Român de Informații-UM 0603 – str. Corneliu Coposu nr. 21
- Raus Iulian și Raus Alina –
- Bathori Rozalia și Bathori Ștefan -

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 06.07.2020 - ora 11:30 și 05.10.2021 - ora 14

La dezbaterile din 06.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Andrei Varga.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 05.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U. din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Andrei Varga.

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- dl. Șipoș Ioan
- d-na. Șipoș Maria

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 568148/04.11.2019 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria,

- nr. 441543/29.07.2021 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria,

- nr. 443531/30.07.2021 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria,

- nr. 463089/10.08.2021 – dl. Szigethi Attila, s

- nr. 581795/14.10.2021 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria,

- nr. 586220/15.10.2021 – Şipoş Ioan şi Şipoş Maria,

vezi Anexa nr. 1

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;

Prin adresele cu nr. 662847/20.12.2019, 555257/30.09.2021, 555269/30.09.2021 și 431569/05.04.2022, beneficiarul lucrării răspunde sesizărilor vecinilor

vezi Anexa nr. 2

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

Nu este cazul.

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

Prin notificările cu nr. 591919/433/15.11.2019, 457406/433/06.08.2021, 469130/433/13.08.2021 și 585696/433/15.10.2021, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 669646/433/31.12.2019, 557639/433/01.10.2021, 557655/433/01.10.2021, 437063/433/07.04.2022, 437070/433/07.04.2022, 437080/433/07.04.2022 și 437096/433/07.04.2022

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

VC
A

Anexa Nr. 1
la Raportul informațional și
consultativ publicului

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane



Subsemnatul ȘIPOS IOAN ȘIPOS MARIA
domiciliat în județul CUJ municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poștal _____
strada _____
telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de PROPRIETAR (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

amplasament: CONSTRUCȚIE DIN STR. SEPTIMIU MIUREȘAN NR 2-7

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

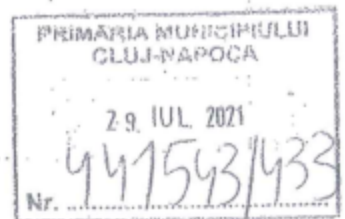
- 1) CANALIZAREA DIN STR. COPOȘU NR 1 → 19A DUCE
ÎN STR. SEPTIMIU MIUREȘAN PRIN GRĂDINILE OAMENILOR
- 2) REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PT. ZONA RESPECTIVĂ ESTE
DE S+P+2E (REGIM PE CARE NI LAȚI COMUNICAT
ȘI HOUĂ) ANEXATA AVIZUL.
- 3) NU SUNTEM DE ACORD CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME DE
MURĂ, decât 23 etaje.

Data: 4.10.2019

Semnătura: [Signature]

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul ȘIPOS IOAN — ȘIPOS MARIA
domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ NAPOCA sector _____ cod poștal _____
strada _____

telefon/fax _____

în calitate de vecin (vecin, coproprietar. etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

P.U.Z. - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (1-7) str. Septimiu
Murescu nr 27 (1+3S) + P + 10 E Hmax = 42m
amplasament:

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

1. Consolidarea imobilelor din str. C. Copos nr 1-19A și facerea
canalizarea din str. Septimiu Murescu nr 27.

2. Construcțiile de pe parcelă să respecte Reg. de înălțime aduși
conform PUG 2014. Prin urmare să elibereze avizele și hat zărilor asupra
PUG-ului nu după alte interese. Probleme de mediu, insurise
lumina confort, spații verzi pentru activitatea locatarilor
Cu mulțumiri,
din proprie inițiativă.

Data: 29.07.2021

Semnătura: _____

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa patent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

443531/30.07.2021

Obiectiuni la Propunerea PUZ Ansamblu functiuni mixte ..str. Septimiu Muresan nr 2-7 beneficiar SDC Imobiliare SRI . Constructia unor imobile 1+3S +P + 10 E , H max = 42 m .

Maria Sipos [siposmarialucia@gmail.com]

Trimis: 29 iulie 2021 22:37

Până la: registratura

Categorii:M.Anca

Buna ziua . Catre Birou Stratejii Urbane . Prin prezenta Sipos Ioan si Sipos maria domiciliu Cluj Napoca str am primit notificarea nr 418691/433/16.07.2021 .fiind informati de propunerea documentatiei de urbanism PUZ de pe str Septimiu Muresan nr 2-7 , noi ne situam in partea posterioara a parcelei mentionate in PUZ. .Va comunicam OBIECTIUNILE .

Canalizarea imobilelor {si noi}din str C.Coposu nr 1 pana la nr.19A deversarea se face prin canalizarea orasului din str Septimiu Muresan nr 2-7 .Deci aceste case sunt legate la canalizarea din str SEptimiu Muresan nr 2-7.

Am mai primit o notificare in 2019 nr 669646/433/31.12.2019 cu aceiasi solicitare atunci solicita constructie 1-3 JS+P+7E .. raspunsul Primariei conform regulament inaltime admis in zona era de 1-3S +P +5E.....

Constructiile de pe parcela sa respecte reg. de inaltime admis si cel admis de 5 etaje este mare deoarece acest cartier este de case .Rugam Primaria sa elibereze avize astfel incat constructiile din punct de vedere social sa nu perturbe activitatea de locuire in aceasta zona de case ,nu dupa alte interese ,

Aceste blocuri de 10 etaje inalte de H =42 m au un regim de inaltime fff mare nu se incadreaza in zona din toate punctele de vedere nu suntem de acord sa vina cineva sa ne ia lumina soarele aer ...confort intimitate ..ne distruge confortul persoanelor care locuiesc in imprejurimi .

Va aglomera circulatia strada este ingusta pentru atatia locuitori care vin ,ce sa zicem de canalizari apa construite pentru zona de case ...

Nu se respecta mediu ...zone verzi putine pentru copii ...

Aceste blocuri arata ca cele de pe vremuri cu apartamente cutii ,...daca Primaria ar da aprobări aceasta zona oamenii vor suferii fiind sufocati de-aglomeratie

Va rugam Dorim sa se urmareasca interesul și binele oamenilor care traiesc de zeci de ani acolo nu interesele oamenilor de afaceri .Pot construi in afara clujului unde se poate face infrastructura adegvata .necesara drumuri canalizari necesare ...de ce sa aglomeram Clujul .Nu suntem de acord cu regimul de inaltime ..propunem sa se solicite mai multe parcuri si spatiu verde pentru copii .Multumim.

This email was scanned by Bitdefender

463089 / 10.08.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane


Subsemnatul SEIGETI ARATA
domiciliat in județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector - cod poștal -
strada [redacted]
telefon/fax [redacted] e-mail -

in calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile facute prin
documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:
PLAN URBANISM Nr 418779/433/10.07.2021

aplasament: STR. ȘEFIMIU MUREȘAN Nr. 2-7. BENEFICIARA SDC IMOBILIARE SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni:

DIN MOTIVE TEHNICE CIND SA FĂCUT CANALIZAREA PE STR. CORAGLIU COPOȘU RACORDAREA DE LA HT 15, 15A, 17, 19, 19A SA FĂCUT ÎN CURȚEA IMOBILULUI MENȚIONAT DATORITĂ FAPTULUI CĂ APA POTABILĂ TRECE ÎN SAȚA CELOR MENȚIONAT ȘI NU SE PUTEA RACORDA DIN CAUZA CĂ TUBUL DE BETON ESTE DE Ø 1000 CARE MERGE SPRE LOA, CHERLA. VREU SĂ MENȚIONEZ

Cu mulțumiri, CĂ SÎM LA 2 CU PLATA LA APA + CANAL JONES.
SĂM DE ACORD CU RĂBĂNAREA IMOBILULUI PROPOS DĂR NU MĂI
Data: MAI MUREȘ DE 4 ETAJE Semnătura: 

Notă: 10.08.2021.

- Vor fi luate in considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

581795 /
14.10.2021

CATRE . Primaria Municipiului Cluj-Napoca .
Directia Generala De Urbanism
Birou Strategii Urbane .
Birou Urbanism – Autorizari
In atentia D-nului Primar Emil Boc .

Subsemnatul Sipos Ioan – Sipos Maria domiciliati in Cluj Napoca :

----- e-mail : _____ in calitate de vecin luand la cunostiinta propunerile
facute prin documentatia PUZ intocmita pentru PUZ _ Construire ansamblu cu functiuni mixte str,
Septimiu Muresan 2-7 , 1+3S+P + 10 E .H – 42 m .

Va comunicam urmatoarele observatii ,OBJECTIONS:

-Canalizarea imobilelor din str, C>Coposu nr. 1 pana la nr 19 se face prin canalizarea din str Septimiu Muresan nr .2-7 .Am primit punctu de vedere al beneficiarului lucrarii referitor la rezolvarea canalizarii adica ca se va tine cont de traseul existent al conductei ...dar dorim ca Primaria sa solicite prin autorizare sa primin in scris ca se va rezolva aceste probleme si nu vom avea probleme dupa ce se vand apartamentele si pleaca investitorul ...

Referitor la canalizarea de pe Septimiu Muresan alimentarea cu apa evacuare ape uzate ...retele ..sunt dimensionate pentru locuire de case nu de blocuri de 10 etaje .In ultimii ani de cand au fost construite aceste blocuri de langa ,cand ploua in fata Autogarii se formeaza un lac canalizarile nu duc se inunda ..

Circulatia pe str Septimiu Muresan se va aglomera ingreuna fiind o str. Ingusta fara trotuare .

Referitor la Proiectul in discutie precizam ca este marginit pe trei laturi de proprietati private inalte de pana 2 etaje ...si de raul Nadas rezulta ca sunt constructii prea inalte pentru aceasta zona ...

Pentru acest Proiect sa cerut inca din 2019 modificarea PUZ de la P+5 la P+7 am inteles ca a primit accept iar acum iar a solicitat modificare mai mare de 10 etaje vedem ca PUZ pentru unii se poate modifica cum doresc in functie de interese nu se tine cont ca aceasta zona este o zona de locuire de case vile cu exceptia acelor blocuri care au fost construite nelegal sub alt Primar care a si fost condamnat ...

Retragerea fata de limita posterioara sa fie o retragere in trepte sa fie mai mare pentru a nu perturba insoirea cladirilor de locuit din vecinatate perturba intimitatea ..iar aspectul exterior sa corespunda caracterului zonei de case si locuire mixta aceste blocuri arata ca niste blocuri de pe vremuri ceausiste tip lama si immense arhitectura nu este moderna aspectul exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei de case vile ...cu aceste constructii se creeaza un precedent si de acum incolo tot ce se va construi aici va fi la fel va dati seama cum va arata ... sau se doreste ca persoanele care locuiesc in case sa se mute la bloc ... cred ca asta inseamna dezvoltare economica pomenita de un Domn Consilier ...

✓

36

Imprejmuirile pe zonele de invecinatate cu proprietatile private sa fie de tip opac cu inaltime de 2,2 m de regula de zidarie ca in regulamentul primariei ...

In acest Proiect de Autorizare de ce nu se cere acordul vecinilor cum se aplica la alte lucrari de autorizare ...

Constructiile de pe parcela sa respecte regimul de inaltime in PUZ admis in aceasta zona de 5 etaje nu suntem de accord cu modificarea regimului de inaltime pentru aceasta zona de case .

Constructiile inalte cum se doreste in proiect ,din punct de vedere social ne perturba activitatea de locuit ne ia lumina intimitatea ne distruge confortul ...ne putem da seama cum se vor simtii viitorii locatari in aceste apartamente ...singurul avantaj care ridica si pretul apartamentelor nu confortul este ca sunt langa Gara mai spre centru .

Aceasta zona nu se va dezvolta economic asaiar daca Primaria va da aprobari pentru aceste constructii asa inalte oamenii vor suferii pe viitor fiind sufocati de aglomeratie circulatie ..

NU SUNTEM DE ACORD CU MODIFICAREA REGIMULUI DE INALTIME PENTRU ACEASTA ZONA UNDE SE CONSTRUIESTE respectiv de modificare PUZ si PUD 2014 .Multumim .

Sipos Ioan

Sipos Maria

Vecinii .

CATRE . Primaria Municipiului Cluj-Napoca .
Directia Generala De Urbanism
Birou Strategii Urbane .
Birou Urbanism – Autorizari
In atentie D-nului Primar Emil Boc .

✓



Subsemnatul Sipos Ioan – Sipos Maria domiciliati in Cluj Napoca _____
e-mail: _____ in calitate de vecin luand la cunostiinta propunerile
facute prin documentatia PUZ intocmita pentru PUZ _ Construire ansamblu cu functiuni mixte str,
Septimiu Muresan 2-7 , 1+3S+P + 10 E .H – 42 m .

Va comunicam urmatoarele observatii ,OBIECTIUNI:

-Canalizarea imobilelor din str, C>Coposu nr. 1 pana la nr 19 se face prin canalizarea din str Septimiu Muresan nr .2-7 .Am primit punctu de vedere al beneficiarului lucrarii referitor la rezolvarea canalizarii adica ca se va tine cont de traseul existent al conductei ...dar dorim ca Primaria sa solicite prin autorizare sa primin in scris ca se va rezolva aceste probleme si nu vom avea probleme dupa ce se vand apartamentele si pleaca investitorul ...

Referitor la canalizarea de pe Septimiu Muresan alimentarea cu apa evacuare ape uzate ...retele ..sunt dimensionate pentru locuire de case nu de blocuri de 10 etaje .In ultimii ani de cand au fost construite aceste blocuri de langa ,cand ploua in fata Autogarii se formeaza un lac canalizarile nu duc se inunda ..

Circulatia pe str Septimiu Muresan se va aglomera ingreuna fiind o str. Ingusta fara trotuare .

Referitor la Proiectul in discutie precizam ca este marginit pe trei laturi de proprietati private inalte de pana 2 etaje ...si de raul Nadas rezulta ca sunt constructii prea inalte pentru aceasta zona ...

Pentru acest Proiect sa cerut inca din 2019 modificarea PUZ de la P+5 la P+7 am inteles ca a primit accept iar acum iar a solicitat modificare mai mare de 10 etaje vedem ca PUZ pentru unii se poate modifica cum doresc in functie de interese nu se tine cont ca aceasta zona este o zona de locuire de case vile cu exceptia acelor blocuri care au fost construite nelegal sub alt Primar care a si fost condamnat ...

Retragerea fata de limita posterioara sa fie o retragere in trepte sa fie mai mare pentru a nu perturba insoirea cladirilor de locuit din vecinatate perturba intimitatea ..iar aspectul exterior sa corespunda caracterului zonei de case si locuire mixta aceste blocuri arata ca niste blocuri de pe vremuri ceausiste tip lama si immense arhitectura nu este moderna aspectul exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei de case vile ...cu aceste constructii se creeaza un precedent si de acum incolo tot ce se va construi aici va fi la fel va dati seama cum va arata ... sau se doreste ca persoanele care locuiesc in case sa se mute la bloc ... cred ca asta inseamna dezvoltare economica pomenita de un Domn Consilier ...

Imprejuririle pe zonele de învecinatate cu proprietatile private sa fie de tip opac cu inaltime de 2,2 m de regula de zidarie ca in regulamentul primariei ...

In acest Proiect de Autorizare de ce nu se cere acordul vecinilor cum se aplica la alte lucrari de autorizare ...

Construcțiile de pe parcela sa respecte regimul de inaltime in PUZ admis in aceasta zona de 5 etaje nu suntem de accord cu modificarea regimului de inaltime pentru aceasta zona de case .

Construcțiile inalte cum se doreste in proiect ,din punct de vedere social ne perturba activitatea de locuit ne ia lumina intimitatea ne distruge confortul ...ne putem da seama cum se vor simtii viitorii locatari in aceste apartamente ...singurul avantaj care ridica si pretul apartamentelor nu confortul este ca sunt langa Gara mai spre centru .

Aceasta zona nu se va dezvolta economic asaiar daca Primaria va da aprobari pentru aceste constructii asa inalte oamenii vor suferii pe viitor fiind sufocati de aglomeratie circulatie ..

NU SUNTEM DE ACORD CU MODIFICAREA REGIMULUI DE INALTIME PENTRU ACEASTA ZONA UNDE SE CONSTRUIESTE respectiv de modificare PUZ si PUD 2014 .Multumim .

Sipos Ioan

Sipos Maria

Vecinii .
1. Pina Lucia - CC
2. Săpăreți Attila -
3. Stăbăi Lădu -

NOTĂ: CONCLUZIILE VECINILOR

1. PUD-2030: NU SINT PREVĂDUITE CLĂDIRI CU ÎNĂLȚIMI ~~AA~~ MARI (10 ETAJE)
2. PUZ-04: SE MODIFICĂ PT. FIECARE INVESTITOR ÎN FUNCȚIE DE INTERESE. SINT VECINI CARE NU AU PRIMIT AUTORIZAȚIE DECIT PT. 3-4 ETAJE
3. STUDIU GEOTEHNIC: NU ȘTIM DACĂ ESTE REAL? PE MARGINEA RĂULUI HANĂȘ STRUCTURA SOLULUI PERMITE CLĂDIRI DE 10 ETAJE?
4. CONSULTAREA VECINILOR: INEXISTENȚĂ, DIN CONTRĂ ȘTINȚĂTOARE.

Anexa Nr.1

la Raportul informații și
consultării publicului cu privire
la proiectul de autorizare

Anexa nr. 2
la Raportul informațional și
consultării publicului



Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIRDUL STRATEGII URBAINE

Referitor la notificarea primita de la d-voastra cu nr. 591919/433/15.II.2019 privind lucrarea P.U.Z. - "Construire ansamblu cu functiuni mixte : residential, comert, servicii, birouri, cu regim de inaltime variabil" - str. Septimiu Muresan nr. 2-7, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

- Referitor la observatiile din adresa nr. 568148/04.II.2019 - Sipos Ioan si Sipos Maria.

1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare.
2. Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Conform regulamentului inaltimea admisa in zona este urmatoarea :

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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.

Parcela dumneavoastra este incadrata in UTR- RrM3. Conform regulamentului inaltimea admisa in zona este urmatoarea :

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. 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 admis 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;

Astfel înălțimea propusă în zona este de aproximativ $(1-3S)+P+6+1R$, maxim 28m, iar datorită vecinătăilor existente, cu un regim de înălțime variabil între $2S+P+12E+1R$ și $2S+P+8E+1R$, acesta este probabil să crească.

3. Parcela studiată este încadrată în UTR- RiM. Prin elaborarea unui P.U.Z. este posibilă modificarea regimului de înălțime, cu condiția să fie respectate retragerile față de limitele de proprietate, iar datorită vecinătăilor existente, cu un regim de înălțime variabil între $2S+P+12E+1R$ și $2S+P+8E+1R$, propunerea pentru mobilarea parcelei se vor încadra în limitele și coeficienții admisi de P.U.G.

Cu respect,

S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



SDC IMOBILIARE

Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra privind lucrarea P.U.Z.-"Construire ansamblu cu functiuni mixte : residential, comert, servicii, birouri, cu regim de inaltime variabil" " – str. Septimiu Muresan nr. 2-7, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

- Referitor la observatiile din adresa nr. 463089/10.08.2021 – Szigethi Attila.

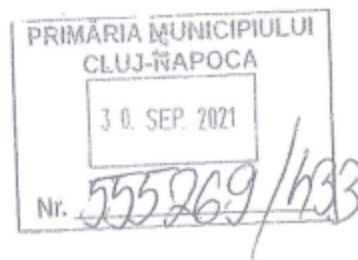
1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu.

2. Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Prin elborarea unui P.U.Z. este posibila modificarea regimului de inaltime, cu conditia sa fie respectate retragerile fata de limitele de proprietate si insorirea vecinatatilor. Datorita pozitiei dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata, datorita vecinatatilor existente, cu un regim de inaltime variabil intre P+ 12E+IR si P+8E+IR, si conform analizei proiectului in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de inaltime de (1-3)S+P+10E. Regimul de inaltime propus se incadreaza in planul de dezvoltare al zonei si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.

Cu respect,
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.

STR. PROF. AN. MARINESCU 30-38
TEL 0752 223 302

Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra privind lucrarea P.U.Z. - "Construire ansamblu cu functiuni mixte : residential, comert, servicii, birouri, cu regim de inaltime variabil" - str. Septimiu Muresan nr. 2-7, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez urmatoarele:

- **Referitor la observatiile din adresa nr. 441543/29.07.2021** - Sipos Ioan si Sipos Maria,
 1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu.
 2. Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Prin elborarea unui P.U.Z. este posibila modificarea regimului de inaltime, cu conditia sa fie respectate retragerile fata de limitele de proprietate si insorirea vecinatatilor. Datorita pozitiei dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata, datorita vecinatatilor existente, cu un regim de inaltime variabil intre P+ 12E+1R si P+8E+1R, si conform analizei proiectului in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de inaltime de (1-3)S+P+10E.
 3. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.

- **Referitor la observatiile din adresa nr. 443531/30.07.2021** - Sipos Ioan si Sipos Maria,
str. Corneliu Coposu nr. 19
 1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu.
 2. Parcela dumneavoastra este incadrata in UTR- RrM3 iar zona este propusa pentru restructurarea din "zona de case" in zona mixta, unde locuirea de tip individual pe parcela nu este admisa.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Constructii provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament .

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

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

Conform regulamentului înălțimea admisă în UTR-ul în care va încadrați este următoarea :

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. 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 admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

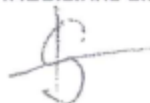
(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$; $(1-3S)+P+6$;

(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;

Parcela studiată este încadrată în UTR- RiM. Prin elaborarea unui P.U.Z. este posibilă modificarea regimului de înălțime, cu condiția să fie respectate retragerile față de limitele de proprietate și însorirea vecinătăților. Datorită poziției dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capăt de perspectivă de pe podul de trecere peste calea ferată, datorită vecinătăților existente, cu un regim de înălțime variabil între $P+1ZE+1R$ și $P+8E+1R$, și conform analizei proiectului în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de înălțime de $(1-3)S+P+10E$.

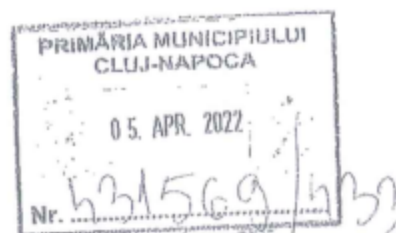
3. Regimul de înălțime propus se încadrează în planul de dezvoltare al zonei și nu afectează iluminatul vecinătăților. Conform avizelor obținute de la autoritățile competente și conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protecția mediului și de însorirea vecinătăților iar dezvoltarea propusă urmărește generarea de spații verzi suplimentare pentru locatarii din zonă.
4. Infrastructura rutieră a fost analizată în cadrul Comisiei Municipale de Sistemare a Circulației și se vor implementa o serie de măsuri pentru a nu fi afectat traficul în zonă iar conform avizelor obținute infrastructura edilitară nu va fi afectată.
5. Conform avizelor obținute de la autoritățile competente nu au fost identificate probleme legate de protecția mediului iar suprafețele de zone verzi necesare sunt asigurate. Dezvoltarea propusă urmărește generarea de spații verzi suplimentare pentru locatarii din zonă.
6. Dezvoltarea propusă va implementa următoarele:
 - Amenajare parcare și stație de reincarcare pentru mașini electrice la strada Septimiu Muresan pentru 2 mașini
 - Amenajare stație taxi pentru 6 mașini la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare a 110 locuri de parcare, garate, în regim de smart parking cu 2 ore gratuite
 - Realizarea unei legături pietonale și velo de la Strada Septimiu Muresan la strada Corneliu Coposu
 - Amenajare zonă verde și loc de joacă pentru copii cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei și a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu
 - Amenajare zonă verde cu acces public nelimitat la str. Septimiu Muresan

Cu respect,
STR. PROF. GH. MARINESCU NR. 36-38
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



TEL 0752 225 302

Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIRDUL STRATEGII URBANE



Referitor la notificarea primita de la d-voastra 585696/15.10.2021 privind lucrarea P.U.Z. -
"Construire ansamblu cu functiuni mixte : residential, comerț, servicii, birouri, cu regim de inaltime variabil"
- str. Septimiu Muresan nr. 2-7, initiata de catre S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L., prin prezenta va informez
urmatoarele:

- Referitor la observatiile din adresa nr. 581795/14.10.2021 - Sipos Ioan si Sipos Maria,
- 1. Se va tine cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu iar conductele noi propuse vor fi dimensionate conform functiunilor propuse.
- 2. Infrastructura rutiera a fost analizata in cadrul Comisiei Municipale de Sistemizare a Circulatiei si se vor implementa o serie de masuri pentru a nu fi afectat traficul in zona iar conform avizelor obtinute infrastructura edilitara nu va fi afectata.
- 3. Parcela studiata se invecineaza cu parcele incadrate in UTR- RrM3 iar zona este propusa pentru restructurarea din "zona de case" in zona mixta, unde locuirea de tip individual pe parcela nu este admisa si se propune un regim de inaltime in zona de P+6 iar prin efectuarea unui PUZ se poate creste acesta.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei I la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, portierele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CUNDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în solitar sau în ofera spațiului public. Instelații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestora să producă un nivel de zgomot care să fie în acord cu nivelul încreșterilor vecinilor.

Baraje publice sau private sub și supraetajate în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau crasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț un detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / terestre.

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

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

Ansambluri multifuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură, instalații / utilități exterioare, montate pe lațade dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparații capitale, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

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

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

Parcela studiată este încadrată în UTR- RiM. Prin elaborarea unui P.U.Z. este posibilă modificarea regimului de înălțime, cu condiția să fie respectate retragerile față de limitele de proprietate și însorirea vecinătăților. Datorită poziției dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capăt de perspectivă de pe podul de trecere peste calea ferată, datorită vecinătăților existente, cu un regim de înălțime variabil între P+12E+1R și P+8E+1R, și conform analizei proiectului în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E.

Propunerea prezentată în cadrul comisiei, în anul 2019, era alcătuită din trei corpuri cu regim de înălțime de P+7E și nu a fost avizată. În cadrul acelei comisii s-a propus realizarea a două corpuri cu regim de înălțime mai mare.

4. Regimul de înălțime propus față de limita posterioară va fi în trepte și nu afectează iluminatul vecinătăților. Conform avizelor obținute de la autoritățile competente și conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protecția mediului și de însorirea vecinătăților iar dezvoltarea propusă urmărește generarea de spații verzi suplimentare pentru locatarii din zonă.
5. Imprejmuirea pe zonele de vecinătate cu proprietăți private va fi de tip opac cu înălțime de 2,2m.
6. Regimul de înălțime propus se încadrează în planul de dezvoltare al zonei și nu afectează iluminatul vecinătăților. Conform avizelor obținute de la autoritățile competente și conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protecția mediului și de însorirea vecinătăților iar dezvoltarea propusă urmărește generarea de spații verzi suplimentare pentru locatarii din zonă.

7. Parcela studiată este încadrată în UTR- RiM. Prin elaborarea unui P.U.Z. este posibilă modificarea regimului de înălțime, cu condiția să fie respectate retragerile față de limitele de proprietate și însorirea vecinătăților. Datorită poziției dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capăt de perspectivă de pe podul de trecere peste calea ferată, datorită vecinătăților existente, cu un regim de înălțime variabil între P+1ZE+IR și P+8E+IR, și conform analizei proiectului în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E. Regimul de înălțime propus se încadrează în planul de dezvoltare al zonei și nu afectează iluminatul vecinătăților. Conform avizelor obținute de la autoritățile competente și conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protecția mediului și de însorirea vecinătăților iar dezvoltarea propusă urmărește generarea de spații verzi suplimentare pentru locatarii din zonă.
8. Dezvoltarea propusă va implementa următoarele soluții pentru fluidizarea circulației și anume:
- Amenajare parcare și stație de reincarcare pentru mașini electrice la strada Septimiu Muresan pentru 2 mașini
 - Amenajare stație taxi pentru 6 mașini la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare a 55 locuri de parcare garate gratuite, suplimentare față de necesar
 - Realizarea unei legături pietonale și velo de la Strada Septimiu Muresan la strada Corneliu Coposu
 - Amenajare unei benzi suplimentare la strada Septimiu Muresan și a trotuarului
 - Amenajare zonă verde cu acces public nelimitat la str. Septimiu Muresan
- Referitor la observațiile din adresa nr. 586220/15.10.2021 – Sipos Ioan, Sipos Maria și vecinii

1. Se va ține cont de traseul existent al conductei de canalizare a imobilelor de pe strada Corneliu Coposu iar conductele noi propuse vor fi dimensionate conform funcțiilor propuse.

2. Infrastructura rutieră a fost analizată în cadrul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației și se vor implementa o serie de măsuri pentru a nu fi afectat traficul în zonă iar conform avizelor obținute infrastructura edilitară nu va fi afectată.

3. Parcela studiată se învecinează cu parcele încadrate în UTR- RrM3 iar zonă este propusă pentru restructurarea din "zonă de case" în zonă mixtă, unde locuirea de tip individual pe parcelă nu este admisă și se propune un regim de înălțime în zonă de P+6 iar prin efectuarea unui PUZ se poate crește acesta.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare licenței categoriei de funcțiuni, conform Anexei I la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuințe colective, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiere, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraetere în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / încundere și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incendiu prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Barie, în clădiri independente sau parțial independente, amplasate în interiorul parcelei.

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

Ansambluri multifuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură, instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau peruzitoare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament .

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

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

Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Prin elborarea unui P.U.Z. este posibila modificarea regimului de inaltime, cu conditia sa fie respectate retragerile fata de limitele de proprietate si insorirea vecinatatilor. Datorita pozitiei dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata, datorita vecinatatilor existente, cu un regim de inaltime variabil intre P+1ZE+IR si P+8E+IR, si conform analizei proiectului in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de inaltime de (1-3)S+P+10E.

Propunerea prezentata in cadrul comisiei, in anul 2019, era alcatuita din trei corpuri cu regim de inaltime de P+7E si nu a fost avizata. In cadrul acelei comisii s-a propuse realizarea a doua corpuri cu regim de inaltime mai mare.

4. Regimul de inaltime propus fata de limita posterioara va fi in trepte si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.
5. Imprejmuirea pe zonele de vecinatate cu proprietati private va fi de tip opac cu inaltime de 2,2m.
6. Regimul de inaltime propus se incadreaza in planul de dezvoltare al zonei si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.
7. Parcela studiata este incadrata in UTR- RiM. Prin elborarea unui P.U.Z. este posibila modificarea regimului de inaltime, cu conditia sa fie respectate retragerile fata de limitele de proprietate si insorirea vecinatatilor. Datorita pozitiei dominante, frontul de la strada Septimiu Muresan fiind un capat de perspectiva de pe podul de trecere peste calea ferata, datorita vecinatatilor existente, cu un regim de inaltime variabil intre P+ IZE+IR si P+8E+IR, si conform analizei proiectului in sedinta Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism se propune mobilarea parcelei cu un regim de inaltime de (1-3)S+P+IOE. Regimul de inaltime propus se incadreaza in planul de dezvoltare al zonei si nu afecteaza iluminatul vecinatatilor. Conform avizelor obtinute de la autoritatile competente si conform studiilor suplimentare efectuate nu au fost identificate probleme legate de protectia mediului si de insorirea vecinatatilor iar dezvoltarea propusa urmareste generarea de spatii verzi suplimentare pentru locatarii din zona.
8. Dezvoltarea propusa va implementa urmatoarele solutii pentru fluidizarea circulatiei si anume:
 - Amenajare parcare și statie de reincarcare pentru masini electrice la strada Septimiu Muresan pentru 2 masini
 - Amenajare statie taxi pentru 6 masini la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare statie de bike sharing pentru ClujBike la str. Septimiu Muresan
 - Amenajare a 55 locuri de parcare garate gratuite, suplimentare fata de necesar
 - Realizarea unei legaturi pietonale si velo de la Strada Septimiu Muresan la strada Corneliu Coposu
 - Amenajare unei benzi suplimentare la strada Septimiu Muresan si a trotuarului
 - Amenajare zona verde cu acces public nelimitat la str. Septimiu Muresan
9. Studiul geotehnic este real si dovada fizica a acestuia sunt imobilele existente cu regim mare de inaltime P+ IZE+IR si P+8E+IR.

Cu respect,
S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.



Anexa nr. 2
la Raportul informativ și
consultativ publicului privind
un proiect de 11 pagini
Sluj

ROMÂNIA

MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA

BIROUL MASS MEDIA

Nr. 648053/101/2022

CONS. OR. NR. 4599/36/2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,

Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *PUZ restructurare urbană - dezvoltare ansamblu cu funcțiuni mixte, str. Septimiu Mureșanu -Iatura nordică* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 8-23 iunie 2022

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

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 8 iunie 2022, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN
VASILE-CALIN

Digitally signed by
CIOBAN VASILE-CALIN
Date: 2022.07.22
10:46:53 +03'00'