

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt - Str. Bună Ziua - nord

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt - Str. Bună Ziua - nord, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 911456/1/09.12.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 911541/433/09.12.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt - Str. Bună Ziua - nord, beneficiari: STK PROPERTIES S.A. și EMERGENT REAL ESTATE S.A.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 332 din 26.11.2020, Avizul Arhitectului Șef nr. 143 din 18.07.2022 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 P.U.Z. de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt - Str. Bună Ziua - nord, beneficiari: STK PROPERTIES S.A. și EMERGENT REAL ESTATE S.A., pe parcelele cu nr. cad. 331592, nr. cad. 312543, nr. cad. 336140, nr. cad. 312878, nr. cad. 312478, nr. cad. 282711, nr. cad. 312534 și nr. cad. 328230, în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 19.262 mp, pe bază de structură parcellară și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

### **U.T.R M3\_CBZ - Zonă mixtă cu regim de construire deschis** ( parcela I)

- *funcțiunea predominantă* : structura funcțională mixtă (locuire colectivă, comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni financiar-bancare, terțiar, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, agrement și sport). Pondere locuire/birouri – maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: 11 niveluri supraterane, respectiv (1-4)S+D+P+Mez+8E; Hmax cornișă = 40 m, H max 45 m; Suplimentar, se poate realiza un etaj tehnic (care va cuprinde zona de centrale termice colective, CTA-uri, camere tehnice), cu condiția ca suprafața construită să fie de maxim 20% din suprafața construită a ultimului nivel.

- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 40%, C.U.T maxim= 2,2;

- *retragerea față de aliniament (limita sudică)*: minim 3 m față de strada Bună Ziua (regularizată);

- *retragere față de limitele laterale (estică și vestică)*: minim 12 m;

- *retragerea față de limita posterioară (limita nordică)*: minim 12 m;

- *circulații, accese*: Accesul la zona mixtă se realizează direct din str. Bună Ziua; Perimetral zonei mixte ( parcela I), este propusă o circulație cu ampriză de 12 m (parțial alea Gogu Constantinescu), ce deservește ansamblul funcțional și care asigură totodată accesul la parcela II ( UTR S\_Is\_CBZ). Accesele carosabile la parcajele colective situate în interiorul construcțiilor se vor face conform normativelor specifice. Accesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri sau vor fi dotate cu lifturi/platforme de ridicare.

- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2



din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;

- *spații verzi*: pe ansamblul parcelei, adiacent străzii Bună Ziua, se organizează un spațiu verde compact, cu acces public nelimitat, având o suprafață minimă de 25% din suprafața parcelei. Spațiul verde va cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă), luciu de apă, sisteme de alei, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

#### **UTR S\_Is\_CBZ – Subzonă de instituții și servicii publice ( parcela II)**

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);
- *regim de construire*: izolat;
- *înălțimea maximă admisă*: trei nivele supraterane; H max cornișă 8 m, Hmax 12 m. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;
- *indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 2,2;
- *retragerea față de limita sudică*: minim 5 m față de circulația perimetrală din U.T.R. M3\_CBZ;
- *retragerea față de limitele laterale*: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- *circulații, accese*: Accesul auto și pietonal pe parcela II se realizează de pe latura sudică, din circulația reglementată prin PUZ la ampriză de 12 m (parțial aleea Gogu Constantinescu);
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG;
- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

#### **Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:**

1. suprafața de teren necesară regularizării străzii Bună Ziua va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

2. pe tronsonul adiacent P.U.Z., strada Bună ziua va fi lărgită cu o bandă carosabilă cu lățimea de 3 m, va fi realizat un trotuar nou cu lățimea de 2m, vor fi relocate/refăcute amenajările existente, va fi realizată semnalizarea rutieră orizontală și verticală și realizate rețelele pluviale și edilitare (inclusiv iluminat public), în conformitate cu cerințele din Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 724873/446/8.09.2022 emis pentru P.U.Z..

Anterior recepției imobilului mixt construcția de pe parcela II (realizată la nivel finisat), cu parcela aferentă ( UTR S\_Is\_CBZ) va fi transferată în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor” și *Declarației autentificate sub nr. 3424 din data de 8 decembrie 2022* și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe strada nou propusă (parte din parcela I).

Spațiul verde cu acces public nelimitat, adiacent străzii Bună Ziua, va fi realizat în baza unui proiect de specialitate. Spațiul verde va conține vegetație joasă, medie și înaltă ( *cel puțin 11 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet*), luciu de apă, sisteme de alei, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

Circulația reglementată prin PUZ la ampriză de 12 m (parțial aleea Gogu Constantinescu), va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și amenajată în baza unui proiect de

specialitate.

Spațiul verde cu acces public nelimitat și circulația reglementată prin PUZ vor fi transferate în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor” și Declarației autentificate sub nr. 3424 din data de 8 decembrie 2022, în termen de maxim 6 luni de la recepția la terminarea lucrărilor.

Părțile din construcție având destinația de locuire/birouri, a căror pondere este de maxim 30% din suprafața utilă a imobilului mixt, vor fi recepționate după 2026, în conformitate cu prevederile H.G nr. 343/2017 sau după executarea lucrărilor de infrastructură rutieră care majorează capacitățile de circulație în zonă.

La faza D.T.A.C, proiectul tehnic pentru construirea imobilului mixt, va fi supus avizării în Comisia de estetică urbană.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A.2.3 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2, Planșa A.2.4 Plan Mobilare urbanistică se constituie în Anexa 3 și Planșa A.2.6 – Proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 4 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

**Art.2-** Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

**Art. 3-** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,  
**Ec. Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
**Jr. Aurora Roșca**