

1-12 pag.

37/15.05.2023

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii nr. 75 din 2.02.2023

(de aprobare a 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 modificarea Hotărârii nr. 75/2023 de aprobare a P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 514773/1/05.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 514853/433/05.05.2023 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea modificării Hotărârii nr. 75 din 2.02.2023 (de aprobare a 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 Arhitectului șef nr. 67 din 4.05.2023;

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 modificarea Hotărârii nr. 75 din 2.02.2023 (de aprobare a P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord) în sensul îndreptării erorii materiale din cuprinsul Art.1, respectiv numărul cadastral al uneia dintre parcelele reglementate prin P.U.Z, fiind identificată prin nr. cad. 331640 și nu prin nr. cad. 336140.

Art. 2. – Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 75 din 2.02.2023 rămân valabile.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din2023
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 514773/1/05.05.2023

REFERAT DE APROBARE
privind modificarea Hotărârii nr. 75 din 2.02.2023
(de aprobare a P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord)

Biroul Strategii Urbane, Direcția generală de urbanism, solicită aprobarea în Consiliul Local a modificării Hotărârii nr. 75/2.02.2023 de aprobare a P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord, în sensul îndreptării erorii materiale din cuprinsul Art.1 al Hotărârii nr. 75/2023, respectiv numărul cadastral al uneia dintre parcelele reglementate prin P.U.Z. ca fiind nr. cad. 331640 și nu nr. cad. 336140.

Avizul Arhitect Șef nr. 143 din 18.07.2022 pentru P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord, conține o eroare materială privind numărul cadastral al uneia dintre parcelele reglementate, în aviz fiind trecut nr. cad. 336140 în loc de nr. cad. 331640.

Prin avizul nr. 67 din 4.05.2023 s-a îndreptat eroarea materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 143 din 18.07.2022, astfel: *Parcelele care fac obiectul P.U.Z. sunt identificate prin nr. cad. 331592, nr. cad. 312543, nr. cad. 331640, nr. cad. 312878, nr. cad. 312472, nr. cad. 282711, nr. cad. 312534, nr. cad. 328230.*

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 75/2.02.2023 de aprobare a P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord.

PRIMAR,
EMIL BOC



Direcția Generală de Urbanism
Biroul Strategii urbane
Direcția Juridică
Nr. 514853/433/05.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind modificarea Hotărârii nr. 75 din 2.02.2023
(de aprobare a P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord)

Având în vedere:
Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 514773/1/05.05.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;
Proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 75 din 2.02.2023 (de aprobare a P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord).

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:
Prin Hotărârea nr. 75 din 2.02.2023 s-a aprobat documentația P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord, beneficiari: STK Properties S.A. și Emergent Real Estate S.A. Parcelele reglementate prin P.U.Z. sunt identificate prin următoarele numere cadastrale: 331592, 312543, 331640, 312878, 312472, 282711, 312534, 328230.

Avizul Arhitect Șef nr. 143 din 18.07.2022 pentru P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord, conține o eroare materială privind numărul cadastral al uneia dintre parcelele reglementate, în aviz fiind trecut nr. cad. 336140 în loc de nr. cad. 331640.

Prin avizul nr. 67 din 4.05.2023 s-a îndreptat eroarea materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 143 din 18.07.2022, astfel: *Parcelele care fac obiectul P.U.Z. sunt identificate prin nr. cad. 331592, nr. cad. 312543, nr. cad. 331640, nr. cad. 312878, nr. cad. 312472, nr. cad. 282711, nr. cad. 312534, nr. cad. 328230.*

Analizând documentația s-a constatat că în cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 143/18.07.2022 s-a strecurat o eroare de redactare, respectiv în loc de nr. cad. 331640 a fost menționat nr. cad. 336140, eroare care ulterior a fost preluată și în proiectul de hotărâre privind aprobare P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua – nord.

Această eroare s-a strecurat în act cu prilejul redactării lui și nu afectează legalitatea și temeinicia acestuia. Eroarea e una vizibilă, săvârșită cu ocazia redactării actului, aspect care poate fi constatat din actele existente în dosar.

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 modificarea Hotărârii nr. 75/2.02.2023 de aprobare a P.U.Z. de urbanizare – dezvoltare ansamblu mixt, str. Bună Ziua-nord, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

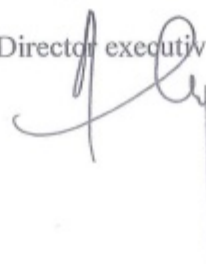
Direcția generală de urbanism
Arhitect Șef arh. Daniel Pop
Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Gogoșan

Red.1 ex. Consilier arh. Camelia Găz

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 05.05.2023.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

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

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 67 din 4.05.2023

pentru *Îndreptare eroare materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 143 din 18.07.2022*

Prezentul aviz îndreaptă eroarea materială din cuprinsul Avizului Arhitectului Șef nr. 143 din 18.07.2022 emis pentru **P.U.Z de urbanizare - dezvoltare ansamblu mixt- Str. Bună Ziua nord**, în ceea ce privește numărul cadastral al uneia dintre parcelele reglementate prin PUZ, respectiv: **nr. Cad. 331640** în loc de nr. Cad. 336140.

Primar,
EMIL BOC

/Arhitect Șef,
DANIEL POP



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

E. B.

Ca urmare a cererii adresate de Pașcu Nicolae reprezentant al Emergent Real Estate S.A. cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 507602/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

Nr. 143 AVIZ din 18.07.2022

pentru: P.U.Z de urbanizare-dezvoltare ansamblu mixt- Str. Bună Ziua nord generat de imobilele cu nr. Cad. 331592, 312543, 336140, 312878, 312472, 282711, 312534, 328230

Inițiator: STK PROPERTIES S.A., EMERGENT REAL ESTATE S.A.;

Proiectant: TRANS FORM S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Negru;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 19.262mp situat pe frontul nordic al străzii Bună Ziua, delimitat de parcelele de pe frontul estic al străzii Ștefan Luchian în partea de vest și proprietăți private cu fond construit în partea de nord și est.

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

U.T.R. UM3/PUZ - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic;

- funcțiune predominantă: zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului;

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă: clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

(b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament;

- indici urbanistici: pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). 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 de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor;

- retrageri față de limitele laterale: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- retrageri față de limitele posterioare: 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 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Calea Moşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

U.T.R. ULc/PUZ - Zona de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente;
- *funcțiune predominantă*: Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotările aferente – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare;
- *înălțimea maximă admisă*:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+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 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

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

- *indici urbanistici*: POT maxim = 40% pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea, C.U.T. maxim = 1,4, Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) Pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 1,2;

- *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

- *retragere față de limitele laterale*:

În cazul:

- dezvoltării pe bază de masterplan retragerea față de o limită laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. 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.

- *retragere față de limitele posterioare*: Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Prevederi P.U.Z. propuse

Prin PUZ se propune dezvoltarea unui teren în suprafață de 19.262mp, pe bază de structură parcelară și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R M3_CBZ - Zonă mixtă cu regim de construire deschis (parcels 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 – 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 = 40m, H max 45m; 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 3m față de strada Bună Ziua (regularizată);
- *retragere față de limitele laterale (estică și vestică)*: minim 12m;
- *retragerea față de limita posterioară (limita nordică)*: minim 12m;
- *circulații, accese*: Accesul la zona mixtă se realizează direct din str. Bună Ziua; Perimetral zonei mixte (parcels I), este propusă o circulație cu ampriză de 12m, ce deservește ansamblul funcțional



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; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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 lifuri/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 8m, Hmax 12m. 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 5m față de circulația perimiterală din UTR 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 12m;
- *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).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 07.06.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Anterior emiterii autorizatiei 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 PUZ, strada Bună ziua va fi lărgită cu o bandă carosabilă cu lățimea de 3m, va fi realizat un trotuar nou cu lățimea de 2m ,vor fi relocate/refăcute amenajărilor 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. 337094/446/20.04.2022 emis pentru PUZ.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Anterior receptiei 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 se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe strada nou propusă (parte din parcela I).

Spațiul verde cu acces public nelimitat¹, 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.

Circulația² reglementată prin PUZ la ampriză de 12m, va fi echipată edilitar (inclusiv iluminat stradal) și amenajată în baza unui proiect de specialitate.

Acestea (^{1,2}) vor fi transferate în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor”, în termen de maxim 6 luni de la recepția la terminarea lucrărilor.

Condițiile impuse prin Avizul Arhitectului-șef cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire respectă regulile generale stabilite prin Hotărârea Comisiei de circulație nr. 660277/446/22.11.2021, precum și prevederile Avizului Siguranța Circulației nr. 337094/446/20.04.2022 emis pentru PUZ.

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.

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. 1348 din 27.05.2022, emis în aceleași condiții urbanistice ca și certificatul de urbanism nr. 4083/2018.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Gâz

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 653 8056 din 25.07.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 25.07.2022

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. 52666/1/25.01.2023, conex cu nr. 911456/1/9.12.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 52741/433/25.01.2023, conex cu nr. 911541/433/9.12.2022, 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 S.C. 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 S.C. 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;

- *regimul 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.T. max= 40%, C.U.T. maxim= 2,2;

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

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

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

- *circulațiile, accesele*: 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, vor fi făcute conform normativelor specifice. Accesele pietonale în clădiri vor fi făcute direct, fără trepte sau praguri sau vor fi dotate cu lifuri/platfome 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 P.U.G.;
- *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 vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

UTR S Is CBZ – Subzonă de instituții și servicii publice (parcela II)

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ (grădiniță) și sănătate (creșă);
- *regimul 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+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max.= 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 vor fi retrase 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 vor fi retrase de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m;
- *circulațiile, accesele*: accesul auto și pictonal pe parcela II se realizează de pe latura sudică, din circulația reglementată prin P.U.Z. la ampriză de 12 m (parțial alea Gogu Constantinescu);
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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 2 m, 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 nr. 724873/446/8.09.2022 al Serviciului Siguranța circulației, 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 Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor” și *Declarației autentificată sub nr. 3424 din data de 8 decembrie 2022* și va fi constituit 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 35 cm măsurată la 1 m 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 P.U.Z. la ampriză de 12 m (parțial alea 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 P.U.Z. vor fi transferate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, conform propunerii din planșa „Proprietatea asupra terenurilor” și Declarației autentificată 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.

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

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, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

