

1-20 pag.

28/29.08.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind P.U.Z.- etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 646718/1/21.08.2024 conex cu nr. 554617/1/27.06.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 646796/433/21.08.2024 conex cu nr. 554672/433/27.06.2024 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune P.U.Z.- etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021, beneficiari: S.C. SIFI CJ OFFICE S.A., S.C. DORALEX COM S.R.L. și S.C. MAPOCOM ESTATE 1 S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 142 din 17.05.2024;

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.- etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46, cu menținerea reglementărilor urbanistice, a regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. M astfel cum au fost aprobate prin Hotărârea nr. 213 din 26 mai 2021.

Astfel se admit două etape:

Etapa 1 cuprinde parcela cu nr. cad. 344733 (dezmembrată din parcela inițială cu nr. cad. 326185) situată la adresa administrativă str. Traian nr. 44 – 46 și nr. cad. 344732 (drum),

Etapa 2 cuprinde parcela cu nr. cad. 353576 (dezmembrată din parcela inițială cu nr. cad. 274270) situată la adresa administrativă str. Traian nr. 40-42 și nr. cad. 353575 (drum),

Etapa 1 – PARCELA 1 – str. Traian nr. 44–46 (nr. cad. 344733) și nr. cad. 344732 (drum)

Anterior recepției construcției propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;

- suprafața de teren necesară regularizării străzii Daniil Bărceanu (nr. cad. 344732), conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 326185) și înscrisă în CF cu titlul de “drum” și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;

- pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Condiții de trafic:

- vor fi asigurate 118 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 30 de locuri de parcare sunt suplimentare funcțiunilor propuse și sunt cu acces public și vor fi asigurate în subsol 1;

- pe str. Traian se vor desființa cele 30 de locuri de parcare existente pentru a se reorganiza circulația prin realizarea unei benzi dedicate pentru BUS între str. Daniil Berceanu și Pod Traian, pe sensul de venire spre Pod Traian. Locurile de parcare desființate se vor asigura la subsolul 1 al construcției prevăzute la nr. 44-46 și vor fi realizate și funcționale și cu caracter public;
- accesul din str. Daniil Berceanu va fi utilizat numai prin viraje la dreapta;
- reorganizarea circulației în zonă, prin întocmirea planului de semnalizare rutieră, orizontală și verticală, respectiv avizarea de către Serviciul siguranța circulației și Poliția rutieră, inclusiv implementarea în teren. Zona pentru care se va întocmi planul este cuprinsă în perimetrul: str. Traian- pod Traian – str. Decebal – str. Haiducului – str. Traian;
- pe str. Emil Petrovici, va fi inversat sensul unic actual de circulație, cu parcuri pe partea stângă a carosabilului, pe sensul nou de circulație;
- pe str. Traian, între intersecțiile cu str. Daniil Bărceanu și Emil Petrovici va fi instituit sensul unic spre centru;
- pe str. Haiducului va fi inversat sensul unic actual de circulație, iar pe ultimii 30 m de la ieșirea din str. Traian, vor fi asigurate două benzi carosabile: una pentru virajul la stânga și alta pentru virajul la dreapta;
- sensul unic pe str. Decebal nu va fi extins și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului deoarece la acest moment reglementarea circulației a fost modificată în dublu sens;
- reglementările de circulație vor fi implementate anterior recepției lucrărilor de construcții când va fi funcțional și spațiul de parcare pentru cele 30 locuri suplimentare funcțiunilor propuse.

Etapa 2-PARCELA 2–str.Traian nr. 40–42(nr. Cad. 353576) și nr. cad. 353575 (drum)

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de “drum”;

Anterior recepției construcției propuse:

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală) și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian (nr. cad. 353575), conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 274270) și înscrisă în CF cu titlul de “drum” și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Condiții de trafic:

- vor fi asigurate 116 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 58 de locuri de parcare suplimentare funcțiunilor propuse, cu acces public, vor fi amenajate la primul nivel al subsolului.

Planșa A3 *Plan Reglementări Urbanistice*, se constituie în Anexa , care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației pe perioada de valabilitate a documentației aprobată prin Hotărârea nr. 213/2021.

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. _____ din _____
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 646718/1/21.08.2024
conex cu nr. 554617/1/27.06.2024

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021.

Prin cererea nr. 951944/433/2023, S.C. DORALEX COM S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021.

Prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021 a fost aprobată documentația PUZ - Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46, care prevede restructurarea parcelelor de pe str. Traian nr. 40-42 și str. Traian nr. 44-46, în vederea realizării unui ansamblu multifuncțional compus dintr-un hotel și un imobil mixt (locuințe colective și spații servicii-comerț).

În perioada 2021-2023, indicile costurilor în construcții a crescut cu o rată fără precedent, indicând o continuă majorare a prețurilor materialelor de construcții, pe fondul crizei pandemice (care a perturbat lanțurile de aprovizionare) și continuând cu războiul din Ucraina, astfel costul investițiilor preconizate s-a majorat semnificativ. Din rațiuni financiare, beneficiarii P.U.Z. au solicitat implementarea etapizată a investițiilor, obiectivul pe termen scurt fiind realizarea imobilului mixt (str. Traian nr.44-46), iar obiectivul pe termen lung fiind realizarea hotelului (str. Traian nr. 40-42).

Pe parcele distincte sunt propuse cele două obiective de investiție, astfel pot fi realizate independent. Propunerea de etapizare a investițiilor și aprobarea P.U.Z. se face cu menținerea reglementărilor urbanistice, a regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. M astfel cum a fost aprobat cu H.C.L. nr. 213 din 2021.

Astfel, în vederea etapizării investiției (cu menținerea reglementărilor urbanistice aprobate prin Hotărârea nr. 213/2021) s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 142 din 17.05.2024: etapa 1 cuprinde imobilul de pe str. Traian nr. 44 – 46, iar etapa 2 cuprinde imobilul de la nr. 40 - 42.

În temeiul prevederilor art. 136 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 P.U.Z.- etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021.

PRIMAR,
EMIL BOC



**RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea**

Planului Urbanistic Zonal - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.646718/1/21.08.2024 conex cu nr. 554617/1/27.06.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind P.U.Z. - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021.

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Hotărârea nr. 213 din 26.05.2021 a fost aprobată documentația PUZ - Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46, beneficiari: S.C. SIFI CJ OFFICE S.A., S.C. DORALEX COM S.R.L. și S.C. MAPOCOM ESTATE 1 S.R.L.care prevede restructurarea parcelelor de pe str. Traian nr. 40-42 și str. Traian nr. 44-46, în vederea realizării unui ansamblu multifuncțional compus dintr-un hotel și un imobil mixt (locuințe colective și spații servicii-comerț).

În perioada 2021-2023, indicile costurilor în construcții a crescut cu o rată fără precedent, indicând o continuă majorare a prețurilor materialelor de construcții, pe fondul crizei pandemice (care a perturbat lanțurile de aprovizionare) și continuând cu războiul din Ucraina, astfel costul investițiilor preconizate s-a majorat semnificativ. Din rațiuni financiare, beneficiarii PUZ au solicitat implementarea etapizată a investițiilor, obiectivul pe termen scurt fiind realizarea imobilului mixt (str. Traian nr.44-46), iar obiectivul pe termen lung fiind realizarea hotelului (str. Traian nr. 40-42). Pe parcele distincte sunt propuse cele două obiective de investiție, astfel pot fi realizate independent.

Astfel, în vederea etapizării investiției (cu menținerea reglementărilor urbanistice aprobate prin Hotărârea nr. 213/2021) s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 142 din 17.05.2024, în baza Certificatului de urbanism nr. 1037 din 9.05.2024.

Etapa 1 cuprinde parcela cu nr. cad. 344733 (dezmembrată din parcela inițială cu nr. cad. 326185) situată la adresa administrativă str. Traian nr. 44 – 46 și nr. cad. 344732 (drum).

Etapa 2 cuprinde parcela cu nr. cad. 353576 (dezmembrată din parcela inițială cu nr. cad. 274270) situată la adresa administrativă str. Traian nr. 40 – 42 și nr. cad. 353575 (drum).

Etapizarea nu afectează reglementările urbanistice și nici interesul public, având în vedere că cele 30 de locuri amplasate la subsolul imobilului din etapa 1 corespund celor 30 de locuri de parcare de pe carosabilul străzii Traian, între str. Daniil Bărceanu și pod Traian. Mai mult, precizăm faptul că în actuala reglementare numărul de locuri de parcare publice se mărește cu 30, astfel Etapa 1 - 30 de locuri și Etapa 2 cu 58 de locuri astfel cum au fost aprobate cu Hotărârea nr. 213 din 26 mai 2021.

Etapa 1 – PARCELA 1 – str. Traian nr. 44 – 46 (nr. cad. 344733) și nr. cad. 344732 (drum)

Anterior recepției construcției propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;
- suprafața de teren necesară regularizării străzii Daniil Bărceanu (nr. cad. 344732), conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 326185) și înscrisă în CF cu titlul de “drum” și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința de minim 35 cm

măsurată la 1 m de la colet.

Condiții de trafic:

- vor fi asigurate 118 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 30 de locuri de parcare sunt suplimentare funcțiunilor propuse și sunt cu acces public și vor fi asigurate în subsol 1;
- pe str. Traian se vor desființa cele 30 de locuri de parcare existente pentru a se reorganiza circulația prin realizarea unei benzi dedicate pentru BUS între str. Daniil Berceanu și Pod Traian, pe sensul de venire spre Pod Traian. Locurile de parcare desființate se vor asigura la subsolul 1 al construcției prevăzute la nr. 44-46 și vor fi realizate și funcționale și cu caracter public.
- accesul din str. Daniil Berceanu va fi utilizat numai prin viraje la dreapta;
- reorganizarea circulației în zonă, prin întocmirea planului de semnalizare rutieră, orizontală și verticală, respectiv avizarea de către Serviciul siguranța circulației și Poliția rutieră, inclusiv implementarea în teren. Zona pentru care se va întocmi planul este cuprinsă în perimetrul: str. Traian- pod Traian – str. Decebal – str. Haiducului – str. Traian;
- pe str. Emil Petrovici, va fi inversat sensul unic actual de circulație, cu parcări pe partea stângă a carosabilului, pe sensul nou de circulație;
- pe str. Traian, între intersecțiile cu str. Daniil Bărceanu și Emil Petrovici va fi instituit sensul unic spre centru;
- pe str. Haiducului va fi inversat sensul unic actual de circulație, iar pe ultimii 30 m de la ieșirea din str. Traian, vor fi asigurate două benzi carosabile: una pentru virajul la stânga și alta pentru virajul la dreapta;
- sensul unic pe str. Decebal nu va fi extins și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului deoarece la acest moment reglementarea circulației a fost modificată în dublu sens;
- reglementările de circulație vor fi implementate anterior recepției lucrărilor de construcții când va fi funcțional și spațiul de parcare pentru cele 30 locuri suplimentare funcțiunilor propuse.

Etapă 2 - PARCELA 2 – str. Traian nr. 40 – 42 (nr. cad. 353576) și nr. cad. 353575 (drum)

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de “drum”;

Anterior recepției construcției propuse:

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală) și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian (nr. cad. 353575), conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 274270) și înscrisă în CF cu titlul de “drum” și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Condiții de trafic:

- vor fi asigurate 116 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 58 de locuri de parcare suplimentare funcțiunilor propuse, cu acces public, vor fi amenajate la primul nivel al subsolului.

Sensul unic pe str. Decebal nu va fi extins și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului deoarece la acest moment reglementarea circulației a fost modificată în dublu sens de către Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Propunerea de etapizare a investițiilor și aprobarea P.U.Z. se face cu menținerea reglementărilor urbanistice, a regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. M astfel cum a fost aprobat cu Hotărârea nr. 213 din 2021.

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.

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 27.06.2024, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de urbanizare, str. Povârnișului – latura estică, a fost supus consultării publice din 27.06.2024 până în 12.07.2024. 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.

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 P.U.Z. - etapizare investiții reglementate prin P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 aprobat prin H.C.L. nr. 213 din 26.05.2021 cu menținerea reglementărilor urbanistice, a regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. M astfel cum a fost el aprobat cu H.C.L. nr. 213 din 2021, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția Generală de urbanism

Arhitect Șef, Daniel Pop

Șef serviciu, Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogozan

Red.1ex. Consilier, Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv, Alina Rus

Alina Rus 22.08.2024



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 596030
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. DORALEX COM S.R.L.**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Maramureșului, nr. 151/A, înregistrată cu nr. 62998/433/30.01.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, 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. 142 din 17.05.2024

pentru *Completare și modificare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 326 din 23.11.2020 în vederea etapizării investiției reglementate prin P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 213 din 2021 cu menținerea reglementărilor urbanistice, a regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. M astfel cum a fost el aprobat cu H.C.L. nr. 213 din 2021*

Prezentul completează și modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 326 din 23.11.2020. emis pentru **P.U.Z. - dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46** în sensul:

Se admit două etape:

Etapa 1 cuprinde parcela cu nr. cad. 344733 (dezmembrată din parcela inițială cu nr. cad. 326185) situată la adresa administrativă str. Traian nr. 44 – 46 și nr. cad. 344732 (drum),

Etapa 2 cuprinde parcela cu nr. cad. 353576 (dezmembrată din parcela inițială cu nr. cad. 274270) situată la adresa administrativă str. Traian nr. 40-42 și nr. cad. 353575 (drum),

Etapa 1 – PARCELA 1 – str. Traian nr. 44 – 46 (nr. cad. 344733) și nr. cad. 344732 (drum)

Anterior recepției construcției propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35 cm, măsurată la 1 m de la colet, pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;
- suprafața de teren necesară regularizării străzii Daniil Bărceanu (nr. cad. 344732), conform planșei 3.2. *Regementări urbanistice aferente PUG*, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 326185) și înscrisă în CF cu titlul de “drum” și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Condiții de trafic:

- vor fi asigurate 118 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 30 de locuri de parcare sunt suplimentare funcțiunilor propuse și sunt cu acces public și vor fi asigurate în subsol 1;
- pe str. Traian se vor desființa cele 30 de locuri de parcare existente pentru a se reorganiza circulația prin realizarea unei benzi dedicate pentru BUS între str. Daniil Berceanu și Pod Traian, pe sensul de venire spre Pod Traian. Locurile de parcare desființate se vor asigura la subsolul 1 al construcției prevăzute la nr. 44-46 și vor fi realizate și funcționale și cu caracter public;
- accesul din str. Daniil Bărceanu va fi utilizat numai prin viraje la dreapta;
- reorganizarea circulației în zonă, prin întocmirea planului de semnalizare rutieră, orizontală și verticală, respectiv avizarea de către Serviciul siguranța circulației și Poliția rutieră, inclusiv implementarea în teren. Zona pe care se va întocmi planul este cuprinsă în perimetrul: str. Traian- pod Traian – str. Decebal – str. Haiducului – str. Traian;
- pe str. Emil Petrovici, va fi inversat sensul unic actual de circulație, cu parcuri pe partea stângă a carosabilului, pe sensul nou de circulație;
- pe str. Traian, între intersecțiile cu str. Daniil Bărceanu și Emil Petrovici va fi instituit sensul unic spre centru;
- pe str. Haiducului va fi inversat sensul unic actual de circulație, iar pe ultimii 30 m de la ieșirea din

str. Traian, vor fi asigurate două benzi carosabile: una pentru virajul la stânga și alta pentru virajul la dreapta;

- sensul unic pe str. Decebal nu va fi extins și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului deoarece la acest moment reglementarea circulației a fost modificată în dublu sens;
- reglementările de circulație vor fi implementate anterior recepției lucrărilor de construcții când va fi funcțional și spațiul de parcare pentru cele 30 locuri suplimentare funcțiunilor propuse;

Etapa 2- PARCELA 2 – str. Traian nr. 40 – 42 (nr. cad. 353576) și nr. cad. 353575 (drum)

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă:

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de “drum”;

Anterior recepției construcției propuse:

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală) și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- suprafața de teren necesară regularizării străzii Traian (nr. cad. 353575), conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente PUG*, a fost dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 274270) și înscrisă în CF cu titlul de “drum” și va fi transferată în domeniul public cu titlu gratuit;
- pe spațiul verde pe sol natural se vor planta se vor planta cel puțin 5 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Condiții de trafic:

- vor fi asigurate 116 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 58 de locuri de parcare suplimentare funcțiunilor propuse, cu acces public, vor fi amenajate la primul nivel al subsolului.

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 construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

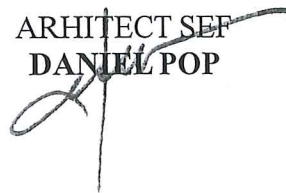
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1037 din 9.05.2024. emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Odată cu emiterea prezentului aviz, avizul arhitectului șef nr. 136 din 9.05.2024 își încetează valabilitatea.

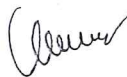
PRIMAR
EMIL BOC



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Red. 2 ex. CCE



HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
P.U.Z. – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr.273992/1/28.04.2021 conex cu nr. 125784/1/25.02.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 274761/433/29.04.2021 conex cu nr. 125819 /433/25.02.2021 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46, beneficiare: S.C. MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. și S.C. SIFI CJ OFFICE S.A.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 615 din 4.07.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 326 din 23.11.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. – Se aprobă Planul urbanistic zonal – Dezvoltare ansamblu mixt, str. Traian nr. 40-46, beneficiare: S.C. MAPCOM ESTATE 1 S.R.L. și S.C. SIFI CJ OFFICE S.A., pe parcelele cu nr. cad. 326185 și nr. cad. 274270.

Documentația reglementează:

U.T.R M – zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

–*funcțiunea predominantă*: structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, garaje publice sau private sub și supraterane;

–*regimul de construire*: închis la strada Traian și Daniil Bărceanu;

–*retragerea față de aliniament*:

- clădirile vor fi amplasate în aliniament, în front continuu închis;

- clădirile orientate spre Someșul Mic vor fi retrase 6 m de la aliniament;

–*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: clădirile vor fi dezvoltate între limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de max. 18 m de la aliniament. Se admite dezvoltarea în adâncime, de-a lungul uneia sau ambelor laturi ale parcelei cu condiția să existe pe parcela/parcelele învecinate calcane, sau ca amplasarea să se facă central, cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m;

–*înălțimea maximă admisă*: clădirile vor fi aliniate la o cornișă situată la înălțimea de 22 m. de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m. este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- clădiri comune: (1-3)S+P+5E+R. H cornișă = 22 m, H max. = 25 m. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei spre stradă de minimum 1,80 m;

- clădiri de colț: (1-3)S+P+6E+R, (1-3)S+P+7E, H max. = 28 m;

–*indicii urbanistici*:

- parcele comune: P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 2,6; pentru nivelele cu destinația de

locuire A.C. maxima = 40% x St (suprafața terenului);

- parcele de colț: P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 3,2; pentru nivelele cu destinația de locuire A.C. maxima = 50% x St (suprafața terenului);

- parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar: P.O.T. max. = 80%, C.U.T. max. = 4;

În situația în care suprafețele de teren necesare lărgirii străzilor Traian și Daniil Berceanu, precum și realizării circulației de-a lungul Someșului Mic, conform planșei 3.2 Reglementări urbanistice zonificare aferente P.U.G., se transferă cu titlu gratuit în proprietate publică, suprafața de referință pentru calculul indicilor urbanistici va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

- *circulațiile și accesele:*

- pentru parcela de colț: acces auto din strada Daniil Bărceanu și acces pietonal din strada Traian și strada Daniil Bărceanu;

- pentru parcela comună: acces auto din strada Traian și acces pietonal din strada Traian și promenada de-a lungul Someșului Mic;

- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei, locuri de parcare auto amenajate în spații specializate dispuse la subsol și locuri de parcare pentru biciclete la sol și/sau subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul aferent P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe strada Traian și strada Daniil Bărceanu.

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

Conform planșei „A.06 – circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică” aferentă P.U.Z., suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, precum și suprafața necesară realizării unei promenade de-a lungul Someșului Mic, sunt propuse pentru transfer în domeniul public cu titlu gratuit.

Anterior emiterii autorizației de construire pe parcele:

- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente P.U.G.*, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu titlul de „drum”;

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic, conform planșei 3.2. *Reglementări urbanistice aferente P.U.G.*, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum”.

Anterior recepției construcțiilor propuse:

- vor fi plantați cel puțin doi arbori cu circumferința de minim 35 cm., măsurată la 1 m. de la colet, pe frontul sudic al străzii Daniil Bărceanu;

- suprafața de teren necesară realizării circulației de-a lungul culoarului Someșului Mic va fi amenajată ca spațiu verde (plantații înalte, medii, joase, alee pietonală) și transferată în domeniul public cu titlu gratuit;

- suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Traian și Daniil Bărceanu vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit;

- vor fi îndeplinite condițiile stabilite de către Serviciul siguranța circulației, prin Avizul de principiu nr. 114741 din 23.02.2021:

• se vor fi asigurate 234 locuri de parcare/garare auto în subsol, din care 58 locuri suplimentare funcțiunilor propuse, cu acces public;

• accesul din str. Daniil Berceanu va fi utilizat numai prin viraje la dreapta;

• reorganizarea circulației în zonă, prin întocmirea planului de semnalizare rutieră, orizontală și verticală, respectiv avizarea de către Serviciul siguranța circulației și Poliția rutieră, inclusiv implementarea în teren. Zona pe care va fi întocmit planul este cuprinsă în perimetrul: str. Traian-pod Traian-str. Decebal-str. Haiducului-str. Traian;

• pe str. Emil Petrovici, va fi inversat sensul unic actual de circulație, cu parcări pe partea stângă a carosabilului, pe sensul nou de circulație;

• pe str. Traian, între intersecțiile cu str. Daniil Bărceanu și Emil Petrovici va fi instituit sensul unic spre centru;

- pe str. Haiducului se va inversa sensul unic actual de circulație, iar pe ultimii 30 m de la ieșirea din str. Traian, se vor asigura două benzi carosabile: una pentru virajul la stânga și alta pentru virajul la dreapta;
- sensul unic pe str. Decebal se va extinde și pe tronsonul cuprins între străzile Emil Petrovici și str. Haiducului;
- reglementările de circulație se vor implementa anterior recepției lucrărilor de construcții când va fi funcțional și spațiul de parcare pentru cele 58 de locuri de parcare suplimentare funcțiunilor propuse.

Cele 58 de locuri de parcare, suplimentare funcțiunilor propuse pe parcela de pe str. Traian nr.40-42 , cu acces public, vor fi amenajate la primul nivel al subsolului.

Pe spațiul verde pe sol natural se vor planta cel puțin 10 arbori cu circumferința de minim 35 cm. măsurată la 1m de la colet.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2 și planșa „Circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

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

Președinte de ședință,

Ec. Dan Tarcea



Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Ir. Anuța Roșca

UTR M

Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**Caracterul actual**

Spații cu caracter industrial, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;
Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;
Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);
Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona este rezultatul de urbanizare și parcelare a terenului în urma procedurii de urbanizare reglementată prin PUZ.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLETE ÎN ZONA, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa. „Reglementări Urbanistice”.

Serviciu de utilitate publică:

- str. Danil Barceanu - profil II F - 26 m (conf. PUG)
- str. Traian - profil II D - 26 m (conf. PUG)
- promenada raul Someș - profil IV 3 - 8 m (conf. PUG)

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

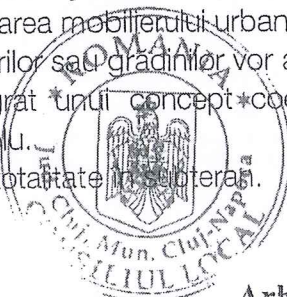
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat într-un concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.



Arhitect șef, Daniel POP

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI 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.

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

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

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 supraterrane.

3. UTILIZARI 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 refofosibile;
- 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 supraterrane 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;

[Signature] 6

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Terenul aferent PUZ este compus din doua parcele:

- Parcela 01: 2400 mp - str. Traian 44-46 - parcela de colt
- Parcela 01: 2934 mp - str. Traian 40-42 - parcela comuna

Cele doua parcele studiate au front la strada si acces la drumul public.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m – de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela 01: str. Traian 44-46 - parcela de colt
 - acces pietonale din str. Traian si str. Danil Barceanu
 - acces auto - din str. Danil Barceanu
- Parcela 02: str. Traian 40-42 - parcela comuna
 - acces pietonale - din str. Traian si promenada raului Somes.
 - acces auto - din str. Traian

2



9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fost dimensionat conform cu Anexei 2 la PUG Cluj-Napoca. 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.

Numar total de locuri de parcare = 234 locuri, din care:

- Parcela 01 - 118 locuri de parcare
 - din care: necesar Locuire colectiva - 90 locuri; Comert - 28 locuri
- Parcela 02 - 116 locuri de parcare, din care 58 cu acces public
 - din care: necesar HOTEL (145 camere x 40%) - 58 locuri; parcaje cu acces public - 58 locuri

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- 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;
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă ce nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R, (1-3S)+P+7;
- o variație de 0.5 m este admisibilă

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

8

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = $50\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar, P.O.T. maxim = 80%

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + $0,5 \times$ suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI (C.U.T.)

Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit: C.U.T. maxim = 4,0

9

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.



Intocmit,
Arh. Valentin BĂDĂRINZĂ

Coordonator RUR,
Arh. Ionel VITOC

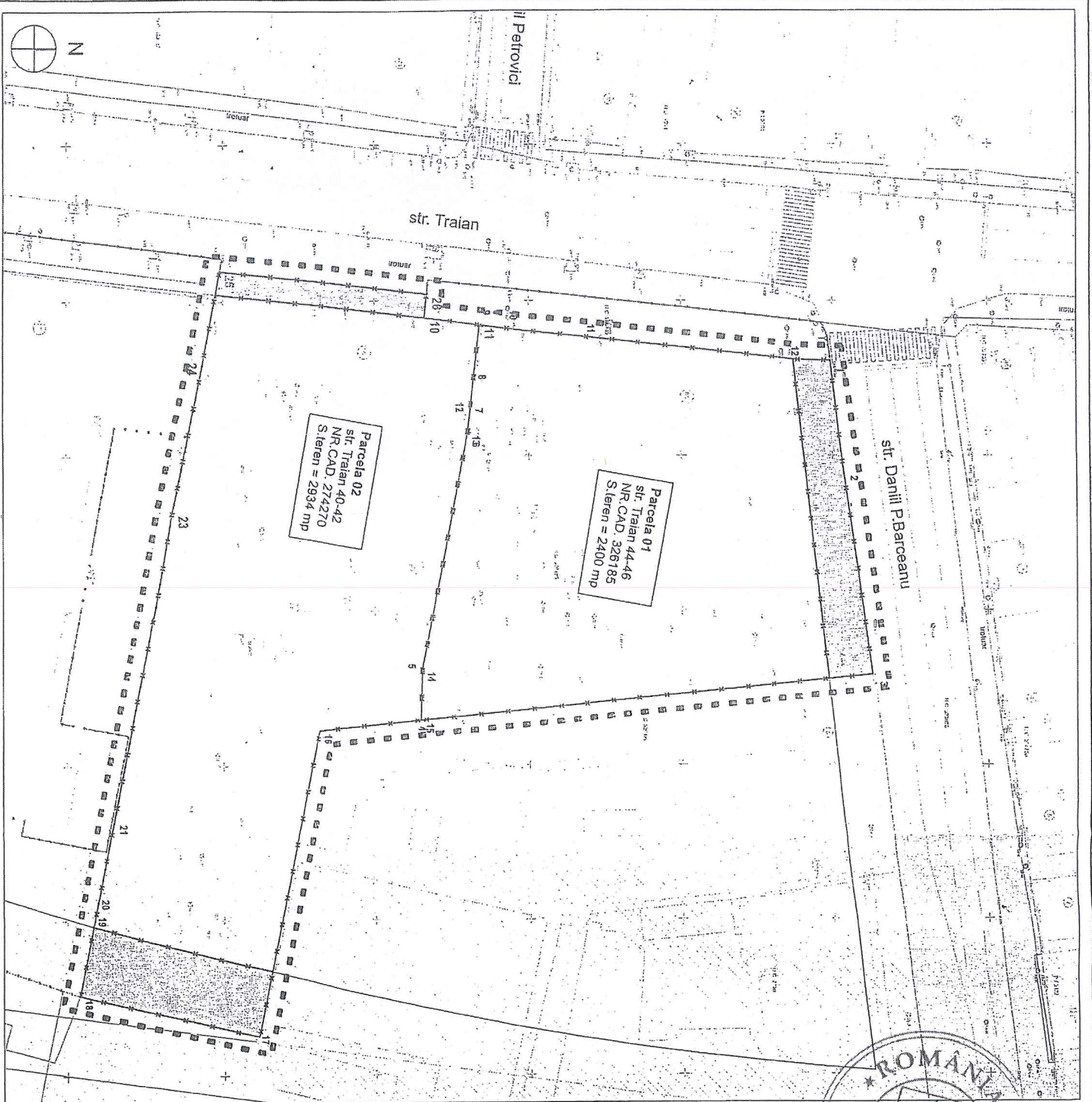


Supervizat,
Arh. Rareș V. DRĂGAN



Arhitect șef, Daniel POP

10



- Legenda**
- Zona reglementata
 - Limita cadastrala - parcela reglementata
 - Proprietate publica - administratie locala
 - Proprietate publica - administratie Apelor Romane
 - Proprietate privata
 - Proprietate privata - propusa spre dezmembrare si transferata in proprietate publica

Arhitect șef, Daniel POP

PROIECTANT GENERAL:		Atelier RVD BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM	
ARHITECTURA	Atelier RVD	ARHITECTURA	Atelier RVD
PROIECTANT	an. Paras V. DAGAN	PROIECTANT	an. Paras V. DAGAN
PROIECTANT	an. Valentin BODARINZA	PROIECTANT	an. Valentin BODARINZA
PROIECTANT	an. Rares V. DAGAN	PROIECTANT	an. Rares V. DAGAN
PROIECTANT	an. Ionel VITOC	PROIECTANT	an. Ionel VITOC
PROIECTANT	DORAL EX.COM S.R.L.	PROIECTANT	DORAL EX.COM S.R.L.
PROIECTANT	str. Maramuresului nr. 151/A, Cluj Napoca, Jud. Cluj	PROIECTANT	str. Maramuresului nr. 151/A, Cluj Napoca, Jud. Cluj
PROIECTANT	PRIMO IN S.R.L.	PROIECTANT	PRIMO IN S.R.L.
PROIECTANT	str. Gheorghe Doga, nr. 27 C, loc. Targu-Mures, jud. Mures	PROIECTANT	str. Gheorghe Doga, nr. 27 C, loc. Targu-Mures, jud. Mures
PROIECTANT	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, OPERATIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE SERVICIUTE DE UTILITATE PUBLICA	PROIECTANT	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, CONFORM LEGII 350/2001 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, OPERATIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE SERVICIUTE DE UTILITATE PUBLICA
PROIECTANT	CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL	PROIECTANT	CONSTRUIRE ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL
PROIECTANT	str. Traian, nr. 40-42, 44-46, Cluj Napoca, jud. Cluj	PROIECTANT	str. Traian, nr. 40-42, 44-46, Cluj Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT	Prin:	PROIECTANT	Prin:
PROIECTANT	Circularia juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica	PROIECTANT	Circularia juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica
PROIECTANT	125	PROIECTANT	125
PROIECTANT	13/02/2019	PROIECTANT	13/02/2019
PROIECTANT	PUZ	PROIECTANT	PUZ
PROIECTANT	A07	PROIECTANT	A07