

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 514933/1/20.10.2020, conex cu nr. 406947/1/25.08.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 515218/20.10.2020, conex cu nr. 407004 din 25.08.2020, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019, Avizul arhitectului șef nr. 186 din 2.07.2020 și nr. 221 din 28.07.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea 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;

Vâzând avizul comisiei de specialitate;

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 contractul de restructurare, încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, pe de o parte, și investitor, pe de altă parte, și P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică, cu regulamentul aferent acestuia; beneficiari: Sîncrăianu Marius-Ioan, Sucișu Petru și Sucișu Viorica, pe parcelele cu nr. cad. 340120, nr. cad. 340169, nr. cad. 312022, nr. cad. 340168, nr. cad. 340119, nr. cad. 338715, nr. cad. 339641 și nr. cad. 339643, după cum urmează:

U.T.R M1*- zona mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic,

- *funcțiunea admisă*: structura funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă și spații cu funcțiuni de interes public. Spre spațiile publice, locuințele (apartamentele) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;
- *regim de construire*: închis;
- *retragerea minimă față de aliniament*:
 - strada Dunării – vest: în aliniament, cu retragerea parterului (minim 2 m);
 - strada Dunării – est: minim 6,4 m;
 - *retragerea față de limita laterală sud-estică*: minim 6,5 m;
 - *retragerea față de limita laterală estică și nord-estică*: minim 5m (zona de protecție a pârâului);
 - *înălțimea maximă admisă*: (1-3)S+P+6E; Hmax = 25 m de la C.T.A.;
 - *indicii urbanistici*: P.O.T.max= 60%, C.U.T. maxim= 2,8;
 - *circulațiile și accesele*: din strada Dunării-vest regularizată la ampriză de 8m;
 - *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, în proporție de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul clădirii (garaj colectiv) și la sol, în partea sudică, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament. Parcajele amenajate la sol vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;

- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice existente pe str. Dunării.

Se mențin prevederile P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

Prin grija și pe cheltuiala investitorului vor fi realizate următoarele obiective de interes public:

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării – vest la ampriză de 8 m și va fi înscrisă în C.F. cu titlul de „drum”;
- vor fi echipate edilitar și realizate la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulațiile adiacente teritoriului delimitat prin P.U.Z., aflate în prelungirea străzii Dunării.

Anterior recepției imobilului mixt :

- va fi amenajat spațiul verde cu acces public nelimitat adiacent pâraului Becaș, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii, mici, loc de joacă pentru copii, mobilier urban);
- suprafața de teren necesară regularizării Căii Someșeni (nr. cad. 338715), amenajată ca spațiu verde și suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării-vest, vor fi transferate în domeniul public cu titlul gratuit.

Anterior emiterii certificatului de atestare a imobilului mixt:

- vor fi transferate în domeniul public, cu titlul gratuit, spațiul verde amenajat cu acces public nelimitat, adiacent pâraului Becaș cu dotările aferente (instalații de joacă pentru copii, mobilier urban).

Vor fi plantați 3 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet, pe trotuarul adiacent laturii vestice a amplasamentului.

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se mandatează primarul municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restructurare prevăzut la art. 1.

Art.3- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4- 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

Nr. înreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

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

1. CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „Autoritatea publică”, pe de o parte

și

2. SUCIU PETRU și SUCIU VIORICA, ambii cu domiciliul în Localitatea Hodișu, str. Principală, nr. 32, jud. Cluj

3. SÎNCRĂIANU MARIUS IOAN, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Nirajului, nr. 3, bl. P.2, sc. 1, et. 2, ap. 6

toți trei denumiți în continuare „Investitorul Privat”, și numite împreună „Părțile”

ÎNTRUCĂȚ:

A. Investitorul Privat este decis să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Dunării, compus din :

- parcela în suprafață de 372 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 312022 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 312022;
- parcela în suprafață de 77 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 338715 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 338715;
- parcela în suprafață de 205 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 339641 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 339641;
- parcela în suprafață de 38 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340119 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340119;
- parcela în suprafață de 379 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340120 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340120;
- parcela în suprafață de 276 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 339643 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 339643;
- parcela în suprafață de 53 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340168 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340168;
- parcela în suprafață de 2857 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340169 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340169;

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare „PUG”) aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe baza de Contract între Autoritatea publică și

ARHITECT ȘEF
ARH. DANIEL POP

proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

- C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (în continuare „PUZ”) de restructurare în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare - prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, precum și unele dintre obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațetele, terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietatea publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc.), în limitele prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (în continuare „RLU”) și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.
- D. Investitorul Privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea Proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea Proiectului imobiliar în condițiile stabilite de autoritatea publică.
- E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate și a Studiului de fezabilitate

Părțile convin următoarele:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI.

Autoritatea publică și Investitorul Privat au hotărât, în acord cu prevederile PUG Cluj-Napoca și ale RLU aferent, să încheie un parteneriat pentru dezvoltarea terenului deținut de către Investitorul Privat, în beneficiul acestuia, cetățenilor Municipiului Cluj-Napoca și al Consiliului Local.

Obiectivele ambelor Părți sunt descrise mai jos, iar beneficiile Proiectului imobiliar pentru comunitate și parametrii săi urbani sunt enumerate în raport cu PUG-ul aflat în vigoare.

Prezentul Contract conține toate aspectele convenite de Părți cu privire la:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare realizării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;



Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport;
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- dezvoltarea zonală a infrastructurilor edilitare - apă, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.
- regimul de construire propus.
- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se află situat în intravilanul Localității Cluj-Napoca, într-o zonă predominantă mixtă, cu caracter rezidențial și cvartale de funcțiuni industriale.

Terenul este încadrat preponderent în UTR RiM și parțial în UTR Liu și UTR Ve, având o suprafață totală de 4.257 mp, compus din următoarele parcele:

- parcela în suprafață de 372 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 312022 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 312022;
- parcela în suprafață de 77 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 338715 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 338715;
- parcela în suprafață de 205 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 339641 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 339641;
- parcela în suprafață de 38 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340119 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340119;
- parcela în suprafață de 379 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340120 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340120;
- parcela în suprafață de 276 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 339643 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 339643;
- parcela în suprafață de 53 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340168 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340168;
- parcela în suprafață de 2.857 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340169 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340169;

Beneficiarii și titularii investiției sunt Suci Petru, Suci Viorica și Sîncrăianu Marius Ioan, persoane responsabile cu implementarea Proiectului imobiliar.

Terenul studiat este localizat în intravilanul Localității Cluj-Napoca, în partea de sud-est a acesteia, delimitat de Calea Someșeni la nord, str. Ioan Oargă la sud, str. Dunării la vest și terenul înscris în

Cartea Funciară nr. 266434 Cluj-Napoca și pâraul Becaș, la est, fiind liber de construcții, având caracterul unui teren de colț.

P.O.T. EXISTENT = 0.00%

C.U.T. EXISTENT = 0.00

III. CONCLUZII ÎN URMA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

III.1. Spațiul urban:

Terenul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, str. Dunării, latura estică, în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în zona situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

III.2. Cadrul natural:

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat. În timpul investigațiilor geotehnice a fost identificat un nivel al apelor subterane sub formă de infiltrații la adâncimea de 3,90 m.

Amplasamentul este delimitat la partea estică de un pârau. În momentul investigațiilor geotehnice nu s-au observat mișcări dinamice active vizibile.

III.3. Funcțional:

Din punct de vedere al funcționalității, funcțiunea dominantă a zonei studiate este industrială, existând însă cvartale cu funcțiuni economice.

III.4. Căi de comunicație - accese:

Accesul auto și pietonal se realizează de pe str. Dunării, situată în partea vestică a zonei studiate, respectiv de pe str. Ioan Oargă, situată în partea sudică a zonei studiate.

III.5. Echipare edilitară:

Zona studiată beneficiază de dotări de infrastructură (gaz, electricitate, apă, canalizare, telecomunicații), urmând ca imobilele propuse să se racordeze la utilități prin prelungirea rețelelor existente.

III.6. Regimul tehnic

Terenul este încadrat preponderent în UTR RiM și parțial în UTR Liu și UTR Ve

IV. DESCRIEREA PROIECTULUI

IV.1. Conceptul planului de urbanism:

Zona studiată este încadrată în:

- a) UTR RiM „Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă”;
- b) UTR Liu „Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”;
- c) UTR Ve „Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic”.



Prin propunerea de urbanizare a UTR-ului, se dorește stabilirea reglementărilor pentru construire și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse.

Astfel, se propune:

- a) stabilirea categoriei funcționale din UTR RiM în UTR M1 „Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă artelor principale de circulație”;
- b) corectarea limitei UTR Liu, care se impune datorită încadrării parcelelor înscrise în Cartea Funciară nr. 340168 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340168, în suprafață de 53 mp și Cartea Funciară nr. 340169 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340169, în suprafață de 2857 mp, atât în UTR RiM, cât și în Utr Liu;
- c) menținerea încadrării suprafeței de teren încadrate în UTR Ve.

Terenul studiat se află în interiorul intersecției a trei străzi, având caracterul unui teren de colț cu o poziție urbană privilegiată - dominantă în zonă.

S-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 186/02.07.2020, completat prin Avizul nr. 221/28.07.2020 pentru PUZ de restructurare urbană.

IV.2. Situația existentă:

BILANȚ TERITORIAL -ZONĂ REGLEMENTATĂ = 4257 mp

Teren situat în UTR RiM:

$S_{\text{TEREN}} = 3563,30 \text{ mp}$ (83,7% din suprafața totală a zonei studiate)

$P.O.T._{\text{EXISTENT}} = 0.00\%$

$C.U.T._{\text{EXISTENT}} = 0.0$

Teren situat în UTR Liu:

$S_{\text{TEREN}} = 600 \text{ mp}$ (14,10% din suprafața totală a zonei studiate)

$P.O.T._{\text{EXISTENT}} = 0.00\%$

$C.U.T._{\text{EXISTENT}} = 0.0$

Teren situat în UTR Ve:

$S_{\text{TEREN}} = 93,70 \text{ mp}$ (2,20% din suprafața totală a zonei studiate)

$P.O.T._{\text{EXISTENT}} = 0.00\%$

$C.U.T._{\text{EXISTENT}} = 0.0$

IV.3. Situația propusă:

BILANȚ TERITORIAL -ZONĂ REGLEMENTATĂ = 4257 mp

Teren situat în UTR M1:

$S_{\text{TEREN}} = 4163,30 \text{ mp}$ (97,79% din suprafața totală a zonei studiate)

P.O.T. = 35.56%

C.U.T. = 2.79

Nr. locuri de parcare totale = 146, din care subteran: 134 locuri și suprateran: 12 locuri.

Teren situat în UTR Ve:

$S_{\text{TEREN}} = 93,70 \text{ mp}$ (2,20% din suprafața totală a zonei studiate)

P.O.T. = 0.00%

C.U.T. = 0.0

Suprafață spații verzi:

$S_{\text{SPAȚII VERZI PE SOL NATURAL}} = 837,98 \text{ mp}$ (20,12 %)

$S_{\text{SPAȚII LIBERE VERZI}} = 1811,13 \text{ mp}$ (43,50%)

Proiectul imobiliar propus , se află pe colț cu o poziție urbană privilegiată - dominantă, are o structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă precum și unele dintre următoarele funcțiuni: activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), culturale, de turism, etc.

Investitorul Privat planifică în această zonă un ansamblu de locuințe colective cu un regim de înălțime maxim de (1-3)S+P+6E, înălțime maximă de 25 m de la CTA.

Proiectul imobiliar propus va avea ca principiu de dezvoltare parcelarea terenului fără ca indicii urbanistici propuși să se aplice fiecărei parcele în parte, care vor fi raportați la suprafața totală a ansamblului conform Legii nr. 350/2001. Investitorul Privat va avea posibilitatea să alipească parcelele de teren existente, precum și să efectueze eventuale dezlipiri. Aceste operațiuni notariale și parcelare vor fi necesare din motive de interes public, care vor fi detaliate în cele ce urmează.

Proiectul imobiliar propus va respecta următorii indici urbanistici: POT maxim = 60%, CUT = 2,8 ADC/mp. Clădirea sau clădirile vor fi construite în aliniament la străzile principale - str. Dunării și str. Ioan Oargă.



Accesul la ansamblu se va realiza din str. Dunării pe un drum existent și asfaltat care va fi regularizat la ampriza de 8 m pe str. Dunării - vest.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul clădirilor, în proporție minimă de 75%, precum și locuri amenajate la sol, în partea sudică. Parcajele amenajate la sol vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial propus va duce la dezvoltarea și integrarea unitară, atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic, în țesutul Municipiului Cluj-Napoca.

Criteriile de amplasare principale care au stat la baza conceptului sunt legate de realizarea unor clădiri reprezentative, situate pe colț și în poziții urbane privilegiate, cu un nivel ridicat de calitate cât și de respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă.

Pe terenul situat în UTR Ve se va realiza un loc de joacă amenajat cu instalații de joaca pentru copii, cu o suprafață de 61 mp.

IV.4. Dezvoltarea echipării edilitare:

Utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice existente pe str. Dunării.

1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin prelungirea ei.

Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețele de apă.

1. Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de către Compania de Apă Someș. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare. Scurgerea apei pluviale de pe acoperiș este prevăzută prin jgheaburi și burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu pâlnii cu sită/parafrunzare pentru reținerea frunzișului.

2. Alimentarea cu energie

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

3. Alimentarea cu căldură

Imobilele propuse vor avea sisteme proprii care vor asigura încălzirea.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

5. Gospodărirea comună

Sistemul de gestiune al deșeurilor în interiorul zonei reglementate va fi realizat de către beneficiari, prin colectarea selectivă a deșeurilor și apoi transportarea acestora către punctele de preluare deșeurilor aflate în zone ușor accesibile de către compania de salubritate.

Preluarea deșeurilor va fi realizată de către compania de salubritate arondată zonei, conform contractului de salubritate.

6. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Datorită faptului că imobilele propuse vor avea funcțiuni mixte de locuințe și comerciale, neavând funcțiune productivă, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante, nefiind necesare măsuri suplimentare de protecție în acest sens.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de desființare / construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampa de spălare) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

V. PARAMETRII DE DEZVOLTARE URBANĂ A PROIECTULUI SUNT ÎN ACORD CU INTERESUL PUBLIC

V.1. Funcționalitate:

Prin propunerea avansată se dorește construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, situat pe colț cu o poziție urbană privilegiată, aspect ce va conduce la dezvoltarea economică a zonei.

Investitorul Privat creează un amestec de spații cu destinații rezidențiale și comerciale.

Prin realizarea acestei investiții se creează un surplus la fondul de locuire al Municipiului Cluj-Napoca, fond insuficient pentru cererea de pe piața de locuințe a Municipiului.

V.2. Accesibilitate:

Accesul auto și pietonal se va realiza de pe str. Dunării - vest.



V.3. Spații publice și facilități:

Investitorul Privat va comasa parcela în suprafață de 379 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340120 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340120 cu parcela în suprafață de 2.857 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 340169 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340169, rezultând astfel o singură parcelă în suprafață de 3.236 mp.

Investitorul Privat, în vederea îndeplinirii interesului public, se obligă ca toate investițiile propuse să fie suportate de beneficiarii documentație de urbanism iar următoarele obiective de interes public să fie realizate și finalizate, în etape astfel:

ETAPA I. Anterior emiterii Autorizației de Construire

1. În vederea regularizării străzii Dunării - Vest la ampriza de 8 m va înscrie în
 - Cartea Funciară nr. 340119 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340119 suprafață de teren 38 mp - cu titlu „drum”
 - Cartea Funciară nr. 340168 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340168 suprafață de teren 53 mp - cu titlu “drum”
2. Va echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulația adiacenta teritoriului reglementat prin PUZ, aflata în prelungirea străzii Dunării - vest.

ETAPA II Anterior recepției imobilului mixt

1. Va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat adiacent pâraului Becaș, în baza unui proiect de specialitate cu : plantați înalte, medii, mici; loc de joacă pentru copii; mobilier urban.
2. Suprafața de teren necesară regularizării Căii Someșeni , cu nr. cadastral 338715, amenajată ca spațiu verde precum și suprafața de teren regularizării străzii Dunării - vest, se vor transfera în domeniul public, cu titlu gratuit.

ETAPA III. Anterior emiterii certificatului de atestare a imobilului mixt

Se va transfera în domeniul public, cu titlu gratuit, spațiul verde amenajat, cu acces public nelimitat, adiacent pâraului Becaș cu dotările aferente (instalații de joacă pentru copii, mobilier urban.)

Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ-ul de restructurare.



V.4. Moștenirea culturală/memoria colectivă:

Terenul studiat nu prezintă importanță din punct de vedere al culturii sau al memoriei colective.

V.5. Spațiile verzi:

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie amenajate peisagistic, prin plantarea de gazon natural și vegetație mică și medie. Nu vor exista zone fără amenajare peisagistică.

VI. DURATA DE DERULARE

Prezentul Contract de Restructurare intră în vigoare la data semnării, va produce efecte și va rămâne în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcelă, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

Investitorul Privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul Contract.

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

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

VII. FINANȚAREA PROIECTULUI

Valoarea estimată a investiției care face obiectul Contractului de Restructurare este de 17.000.000 lei.

Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private.

VIII. ALTE CLAUZE

Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării Contractului de restructurare, modul în care Investitorul Privat își execută obligațiile născute din Contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor de interes public.

Raportat la obligațiile asumate de Proprietar la Cap V, ca efect al operațiunilor de cadastrare și dezmembrare a Terenului, modificarea numărului cadastral nu va afecta posibilitatea emiterii de către Autoritatea Publică a unor noi autorizații de construire/ autorizații de construire modificatoare.

Prezentul Contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca

Noi, părțile, declarăm că am citit întreg conținutul Contractului, am luat cunoștință de clauzele acestuia, al cărui conținut l-am înțeles și cu care ne declarăm de acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Prezentul Contract de Restructurare a fost încheiat înexemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de

Între

SUCIU PETRU

SUCIU VIORICA

SÎNCRĂIANU MARIUS IOAN

.....

.....

.....

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
prin reprezentant

Director executiv al Direcției Economice

Director executiv al Direcției Juridice

Arhitect Șef Direcția Generală de urbanism



S.C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.
-birou de proiectare si urbanism-
Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016
CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



REGULAMENT DE URBANISM

**UTR-M1st - Zona mixta cu regim de construire inchis
adiacenta principalelor artere de trafic**

Pentru lucrarea:

PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA STR. DUNARII LATURA ESTICA

Str. Dunarii, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar:	SUCIU PETRU SI SOTIA SUCIU VIORICA Loc. Hodisu, str. Principala nr. 32, jud. Cluj SINCRAIANU MARIUS-IOAN Mun. Cluj-Napoca, str. Nirajului nr. 3, bl. P.2, sc. 1, et.2, ap. 6
Proiectant general:	S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. CUI 36330743, J12/2738/2016, tel. 0754 452 988
Simbol proiect:	34/2019
Faza proiect:	P.U.Z.

Cluj-Napoca
AUGUST 2020

14

ARHITECT ȘEF
ARH. DANIEL POP

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj-Napoca.

Data fiind complexitatea P.U.Z. si identificarea imobilelor si a retragerilor acestora prin coordonate exacte, nu mai este necesara elaborarea P.U.D.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. Dispozitii generale

Rolul RLU

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca – UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta.v

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- schimbarea functiunii zonei RiM – “Restructurarea zonelor cu caracter industrial”, in **M1*** - “Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic”.
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019
- pentru organizarea retelei stradale se propune realizarea unei circulatii publice de legatura intre Str. Dunarii si Calea Somezeni.
- se propune regularizarea strazii Calea Somezeni conf PUG
- organizarea urbanistic –arhitecturala pentru realizarea unui imobil cu spatii mixte in **regim de inaltime (2)S+P+6E** cu spatii comerciale la parter in spre principalele artere de trafic si apartamente;

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie sunt :

1. CF nr 338715, nr. CAD 338715, proprietar SINCRAIANU MARIUS-IOAN, supraf. 77 mp
2. CF nr 340120, nr. CAD 340120, proprietar SINCRAIANU MARIUS-IOAN, supraf. 379 mp
3. CF nr 339641, nr. CAD 339641, proprietari SINCRAIANU MARIUS-IOAN, supraf. 205 mp
4. CF nr 340169, nr. CAD 340169, proprietari SUCIU PETRU, SUCIU VIORICA, supraf. 2 857 mp
5. CF nr 339643, nr. CAD 339643, proprietari SUCIU PETRU, SUCIU VIORICA, supraf. 276 mp
6. CF nr 312022, nr. CAD 312022, proprietari SUCIU PETRU, SUCIU VIORICA, supraf. 372 mp
7. CF nr 340168, nr. CAD 340168, proprietari SUCIU PETRU, SUCIU VIORICA, supraf. 53 mp
8. CF nr 340119, nr. CAD 340119, proprietari SINCRAIANU MARIUS-IOAN, supraf. 38 mp

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



SUPRAFATA TOTALA STUDIATA 4 257 MP

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991(**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. pentru zona care face proiectul P.U.Z.;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.L. nr. 525/1996 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca:

- **UTR RiM** "Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta" care isi va schimba functiunea in **UTR M1*** - Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic"
- Regimul de inaltime: (2)S+P+6E
- Suprafata totala a terenului: 4257mp
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019
- se propune regularizarea prelungirii strazii Dunarii pana la Calea Someseni

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR M1*

Propunerea de restructurare vizeaza schimbarea UTR Rim si UTR M1*, nu se modifica UTR Ve.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Structura functionala mixta, incluzand functiuni de interes public si locuirea colectiva
- Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes public.
- Spre spatiile publice, apartamentele se apleseaza incepand de la ETAJUL 1.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accesul in cladire se va face la nivelul trotuarului.

Conditia amplasarii in subteran sau in afara spatiului public a infrastructurii tehnico-edilitare

Posibilitatea existentei instalatiilor exterioare (climatizare, incalzire, pompe de caldura etc.)

cu conditia ca in functionarea acestora sa produca un zgomot inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50mp
- sa implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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

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

Ansamluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natura.

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;

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase – sau pe imprejurimi;

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile daca îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Lungimea frontului la strada $\geq 15m$
- Suprafata $\geq 500mp$

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



- Regim de construire inchis.

Se admit operatiuni de comas are a parcelelor.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Cladirea se va amplasa in aliniament catre prelungirea str. Dunarii vest, parterul cladirii poate fi retras cu minim 2.0 m si maxim 2.5 m spre circulatia publica. Fata de prelungirea strazii Dunarii sud, retragerea fata de aliniament este de maximum 6,5m

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea minimă față de limitele laterale: 6,5m spre limita laterala sudică si minim 5m spre limita laterala nordică (zona de protecție a pâraului).

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcela va dispune de un singur acces carosabil, cu latimea de maximum 6m. Accesele la spatiile comerciale de la parter se va face de la cota trotuarului amenajat.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei special de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul PUG Cluj. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie de 75% in spatii specializate, dispuse in subsolul, demisolul/ parterul cladirii.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare in vigoare, respectiv vor pastra o distanta minima de 5m fata de ferestrele camerelor de locuit.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988



Cornisa cladirii se va situa la $h=25$ m fata de cota terenului amenajat. O variatie de 0,50m este admisibila. Se admit maxim 7 nivele supraterane, respectiv o configuratie (1-3)S+P+6E

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32)

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

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

Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament/ aliniere. Se admite realizarea de balcoane, incepand de la inaltimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu conditia sa ocupe, cumulat, maxim 75% din lungimea frontului cladirii.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%), sau cu sarpanta, functie de contextul urban local.

Raportul plin gol va fi in corcondanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Pentru a determina o imagine urbana unitara, se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei- tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

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

Firmele comerciale/ necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la regulamentul PUG Cluj.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda pentru a asigura utilitatilor necesare la retele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurime.

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

Pe parcela se va amplasa o platforma de colectare a deseurilor pe fractii, accesibil si din domeniul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorфина.concept@gmail.com, +40754 452 988



situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

11. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza imprejmuiri pentru a pastra liber accesul publicului spre locul de joaca si spre aleea pietonala de-a lungul paraului.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POTmax = 60 %

Pentru nivelele cu destinația de locuire: $AC_{max} = 50\% \times St$ (supraf teren) pentru parcelele de colt

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUTmax = 2.8 ADC/mp

Intocmit,



arh. stag. Anita Perta



Sef de proiect,

urb. Corina Moldovan





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

ARHITECT ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de **Sîncrăianu Marius-Ioan** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. **669399/2019**, 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:

AVIZ

Nr. **186** din **2.07.2020**

pentru: **P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică**
generat de imobilele cu nr. cad. 339644, nr. cad. 339642, nr. cad. 338715, nr. cad. 312022, nr. cad. 339643, nr. cad. 339641;
Inițiator: **Sîncrăianu Marius-Ioan, Suci Petru, Suci Viorica;**
Proiectant general: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**
Proiectant de specialitate: **S.C. LINIE PUNCT S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Corina Moldovan;**
Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de ~ 4257mp situat în vecinătatea estică a prelungirii strazii Dunării, la sud de Calea Someșeni.

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

Conform P.U.G, terenul reglementat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R. Rim (peste 80%) și parțial în UTR Liu și UTR Ve. Prin P.U.Z se reglementează specific suprafețele de teren încadrate în UTR Rim și U.T.R Liu și se mențin prevederile Regulamentului PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

U.T.R Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

- **funcțiune predominantă:** Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- **înălțimea maximă admisă:** Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R.; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.
- **indici urbanistici :** Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.
- **retragere min. față de aliniament:** Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.



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

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

- *retragere min. față de limitele laterale și posterioare:* Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

UTR Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

- *funcțiune predominantă:* funcțiune rezidențială de densitate mică;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri suprateerane. Hcornișamax.8m, Hmax=12m;
- *indici urbanistici :* POT maxim = 35% și CUT maxim = 0,9;
- *retragere min. față de aliniament :* În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m, cu respectarea obiceiului locului;
- *retragere min. față de limitele laterale :* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m;
- *retragere min. față de limitele posterioare :* clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

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

U.T.R – MI* - zona mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiunea admisă:* Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și spații cu funcțiuni de interes public. Spre spațiile publice, locuințele (apartamentele) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;
- *regim de construire:* închis;
- *retragerea minimă față de aliniament:*
 - strada Dunării – vest: în aliniament, cu retragerea parterului (min.2m);
 - strada Dunării – sud : minim 6,4m;
- *retragerea față de limita laterală sud-estică:* minim 6,5m
- *retragerea față de limita laterală estică și nord-estică:* minim 5m (zona de protecție a pâraului);
- *înălțimea maximă admisă:* (1-3)S+P+6E; Hmax = 25m de la C.T.A.;
- *indicii urbanistici:* P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 2,8;
- *circulațiile și accesele:* din strada Dunării - vest, regularizată la ampriză de 8m;
- *staționarea vehiculelor (auto, velo):* se realizează în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul clădirii (garaj colectiv) și la sol, în partea sudică, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament. Parcajele amenajate la sol vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit;

24



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

- *echiparea tehnico-edilitară*: utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice existente pe str. Dunării.
Se mențin prevederile P.U.G pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- se va dezmembra din parcela inițială suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării – vest la ampriza de 8m și înscrie în CF cu titlu de “drum”.
- se vor echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulațiile adiacente teritoriului reglementat prin P.U.Z, aflate în prelungirea străzii Dunării (str. Dunării -vest și str. Dunării sud)

Anterior receptiei imobilului mixt:

- se va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat adiacent pâraului Becaș, în baza unui proiect de specialitate (plantații înalte, medii, mici, loc de joacă pentru copii, mobilier urban)
- suprafața de teren necesară regularizării Căii Someșeni (nr.cad. 338715) amenajată ca spațiu verde și suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării-vest, se vor transfera în domeniul public, cu titlu gratuit;

Anterior emiterii certificatului de atestare a imobilului mixt:

- se va transfera în domeniul public, cu titlu gratuit, spațiul verde amenajat, cu acces public nelimitat, adiacent pâraului Becaș cu dotările aferente (instalații de joacă pentru copii, mobilier urban)

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 fac 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. 707 din 27.02.2019 .

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. Arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4643632 din 6.07.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

28



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

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. 221 din 28.07.2020

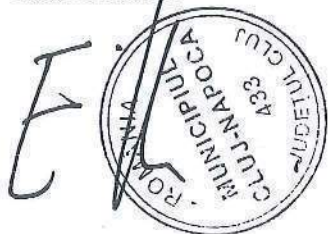
pentru: *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 186 din 2.07.2020*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 186 din 2.07.2020 emis pentru **P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică** în sensul:

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- se va dezmembra din parcela inițială suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării-vest la ampriza de 8m și înscrie în CF cu titlu de „drum”;
- se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulația adiacentă teritoriului reglementat prin P.U.Z., aflată în prelungirea străzii Dunării (str. Dunării-vest).

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Sef birou,
Arh. Andreea Muresan

Red. 3ex. Consilier arh. Adriana Borza

29

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. 221 din 28.07.2020

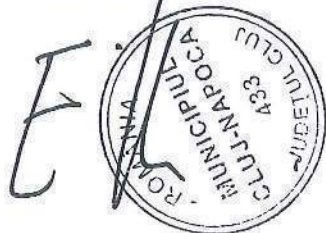
pentru: *Completare cuprins Aviz Arhitect Șef nr. 186 din 2.07.2020*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 186 din 2.07.2020 emis pentru P.U.Z. de restructurare urbană, str. Dunării latura estică în sensul:

Anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt:

- se va dezmembra din parcela inițială suprafața de teren necesară regularizării străzii Dunării-vest la ampriza de 8m și înscrie în CF cu titlu de „drum”;
- se va echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulația adiacentă teritoriului reglementat prin P.U.Z., aflată în prelungirea străzii Dunării (str. Dunării-vest).

Primar,
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Sef birou,
Arh. Andreea Muresan

Red. 3ex. Consilier arh. Adriana Borza

30

Ca urmare a cererii adresate de **Sâncrăianu Marius Ioan** cu domiciliul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, înregistrată sub nr.333930/2019 și completările depuse sub nr. 473952/2019 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședințele din data de 11.10.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 1248 din 24.12.2019

pentru elaborarea

P.U.Z de restructurare urbană, strada Dunării latura estică

generat de imobilele cu nr. Cad.311136, nr. Cad. 312021, nr. Cad. 312022 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este delimitat de Calea Someșeni în partea de nord, pâraul Becaș (UTR Ve) și fond construit (UTR Liu) în partea de est, strada Ion Oargă în partea de sud și circulație de legătură între strada Ion Oargă și str. Dunării în partea de vest. Teritoriul de studiat va cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente în vederea analizării modului de integrare în contextul urban.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, parțial în U.T.R. Liu, parțial în U.T.R. Ve;

2.2 propus: structura funcțională mixtă. Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafețele de teren încadrate în Ve și se propune schimbarea destinației terenului încadrat în Lip din zonă rezidențială în zonă mixtă (în baza Art.31^A din Dispoziții generale din R.L.U aferent P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 493/2014, modificat parțial și completat prin H.C.L nr.579/2018).

2.3 servituti de utilitate publică instituite prin PUG - Calea Someșeni profil II.F 26m;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

zona mixtă: POT maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț ; CUT maxim = 2,8

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Ion Oargă și str. Dunării;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

31

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z, studii fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr.707 din 27.02.2019
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)
- încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulamentul aferent U.T.R. RiM).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr.153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.707 din 27.02.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016. Emiterea Avizului de inițiere nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza
consilier Biroul Strategii urbane

Nr. cad. 311136

Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi (m)
202	587624.739	396691.135	1.35
203	587624.407	396692.444	32.31
204	587592.235	396689.429	16.83
205	587576.117	396693.536	6.20
206	587570.006	396694.556	32.42
220	587578.340	396663.225	6.09
219	587583.173	396666.928	21.88
218	587601.005	396679.607	15.57
217	587614.950	396688.529	10.82
S=699 mp			

Nr. cad. 312021

Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi (m)
201	587625.015	396687.660	3.56
202	587624.739	396691.135	10.82
217	587614.950	396688.529	15.57
218	587601.005	396679.607	21.88
219	587583.173	396666.928	0.09
220	587578.340	396663.225	44.71
221	587543.175	396635.606	7.68
222	587537.251	396630.714	3.54
212	587539.088	396627.884	8.15
213	587545.372	396632.981	49.29
214	587594.129	396663.324	22.92
215	587602.810	396676.595	15.25
216	587616.473	396683.378	10.10
S=3.186 mp			

Nr. cad. 312022

Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi (m)
220	587578.340	396663.225	32.42
206	587570.006	396694.556	18.80
207	587591.456	396697.950	26.28
208	587527.434	396708.284	6.39
209	587526.098	396702.033	1.11
210	587526.854	396701.221	28.25
211	587506.182	396681.266	59.93
222	587537.251	396630.714	7.68
221	587543.175	396635.606	44.71
S=372 mp			

IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4E

SUCIU PETRU SUCIU VORICA nr CAD 340168 S = 53 mp

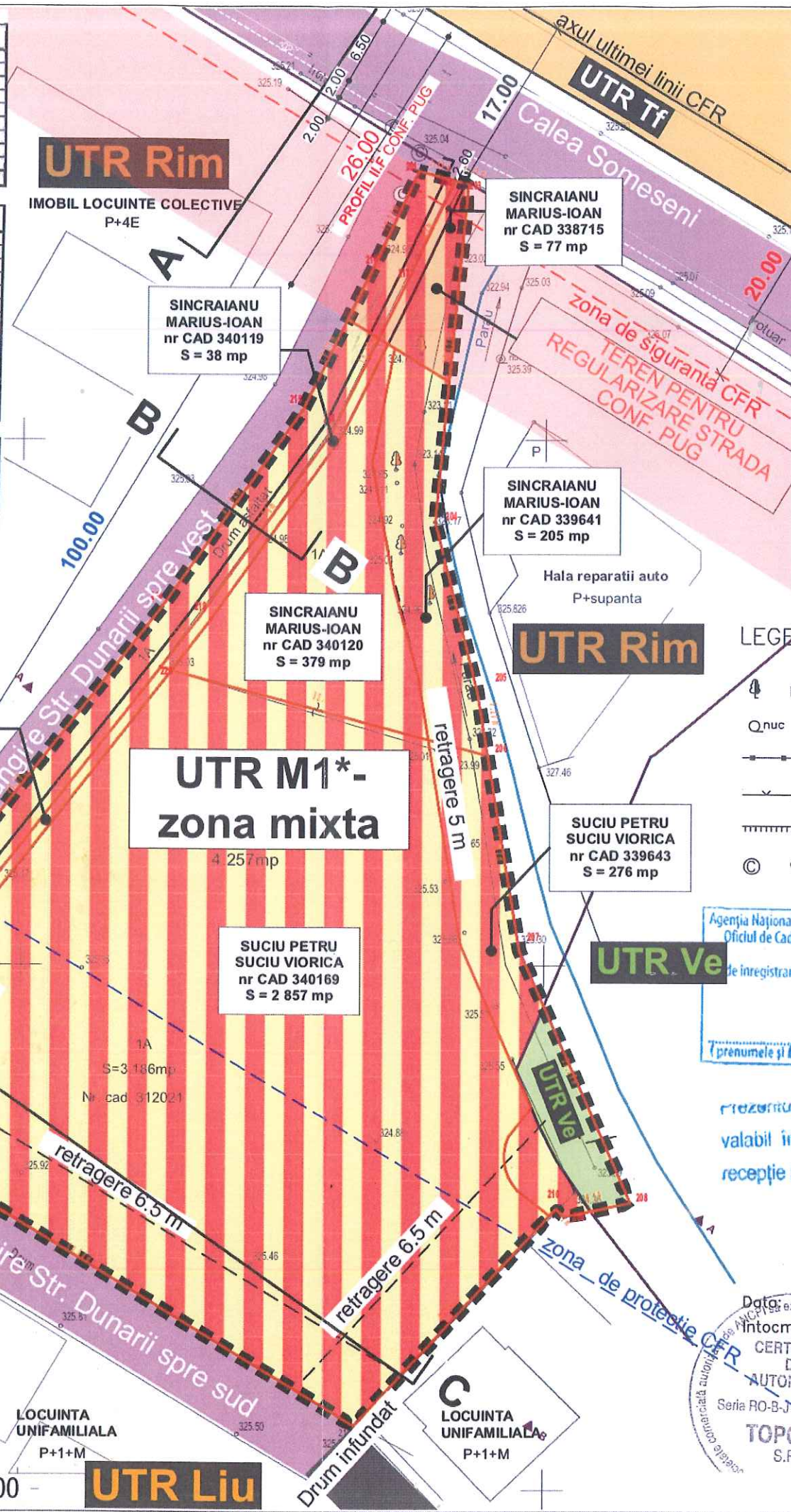
SUCIU PETRU SUCIU VORICA nr CAD 312022 S = 372 mp

UTR M1* - zona mixta

SUCIU PETRU SUCIU VORICA nr CAD 340169 S = 2 857 mp

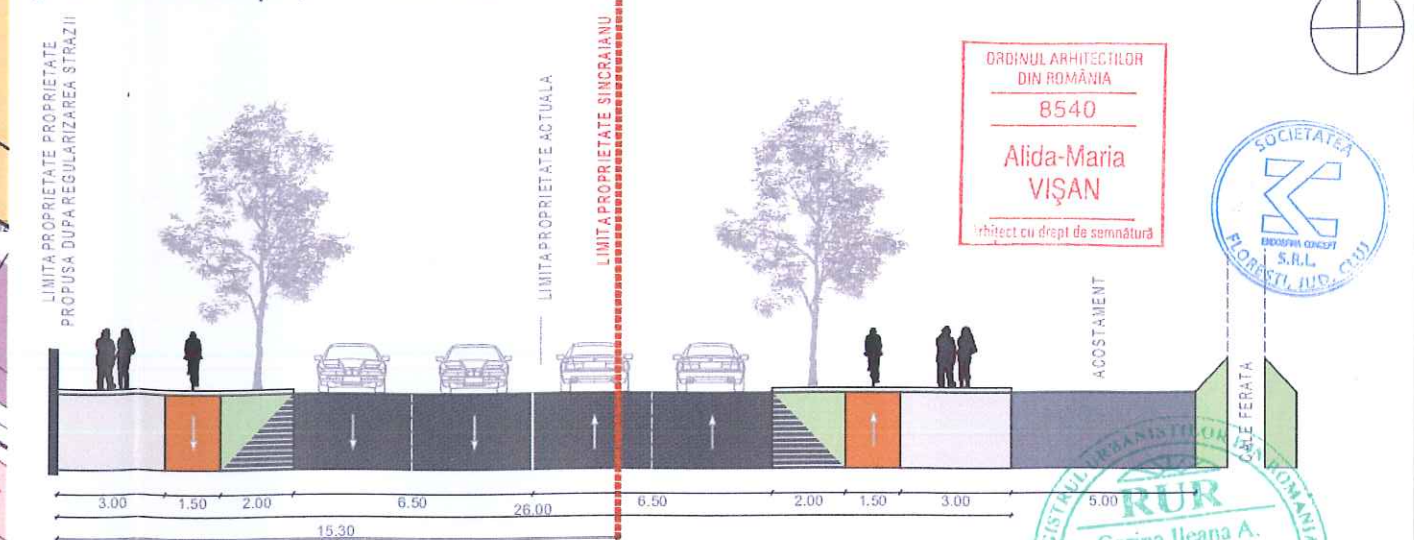
plan reglementari sc 1:500

UTR Liu



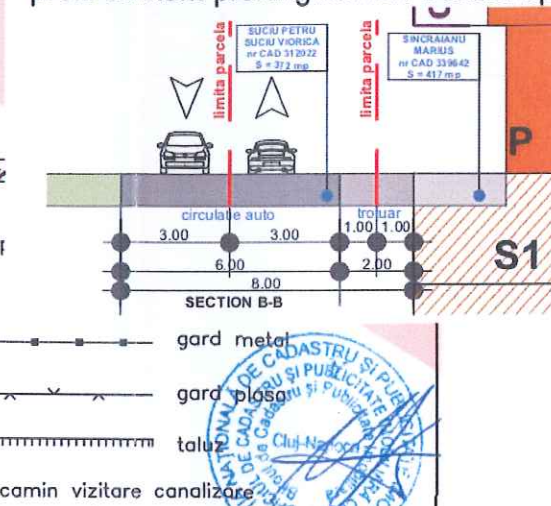
SECTIUNE AA

profil transversal propus Calea Someseni 1: 200



SECTIUNE BB

profil existent prelungirea str. Dunarii spre V 1: 200



BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
UTR	MP	%	MP	%
Rim	3563.30	83.70	-	-
Liu	600	14.10	-	-
Ve	93.70	2.20	93.70	2.20
M1	-	-	4163.30	97.79
TOTAL	4 257	100	4 257	100

LEGENDA

- LIMITE**
- limita zonei studiate prin PUZ
 - limita de proprietate
 - limita de proprietate a parcelelor invecinate
 - limite UTR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- UTR M1* - zona mixta
 - UTR Ve- Zona verde
 - zona aferenta cailor de comunicatie rutiera

UTR

- M1: Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic
- POTmax = 60 %
- Pentru nivelele cu destinația de locuire
- > ACmax = 50% x St (supraf teren) pentru parcelele de colt
- CUTmax = 2.8 ADC/mp
- Ve: Zona construita protejata. Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- POT max = 1%
- CUT max = 0.01

Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ

de înregistrare 60472 data 01.04.2019

Recepționat

Mihai Konradi

(prenumele și numele de familie al inspectorului)

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1634 / data 22.04.2019

Proiectant GENERAL: SC ENDORFINA CONCEPT SRL
str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj
CUI: 36330743, J12/2738/2016, alida.visan@gmail.com, 0754 452 988

SEF PROIECT: arh. urb. Corina MOLDOVAN

PROIECTAT: arh. urb. Alida VISAN

DESENAT: arh. stag. Anita PERTA

Proiectant SPECIALIZAT URBANISM: LINIE PUNCT S.R.L.
Cluj Napoca str. Alexandru Vlahuta bloc Lina B. nr. 0757 718 708

Beneficiar: SUCIU PETRU SI SOTIA SUCIU VORICA SINCRAIANU MARIUS-IOAN

amplasament: str Dunarii FN, Cluj-Napoca, jud Cluj

denumire lucrare: PUZ de RESTRUCTURARE URBANA, STR DUNARII LATURA ESTICA

scara: 1:500

data: august 2020

Plan reglementari urbane

simbol proiect: 34/2019

faza: P.U.Z.

planşa nr. A.03

P.U.Z. de restructurare urbană – str. Dunării – latura estică

Nr. 322816/08.07.2020

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : SÎNCRĂIANU MARIUS-IOAN, SUCIU PETRU, SUCIU VIORICA
- **Proiectant** : S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 669399/30.12.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. de restructurare urbană – str. Dunării – latura estică

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

- **Certificat de urbanism nr. 707/27.02.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 1248/24.12.2019**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 186/02.07.2020**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 669399/30.12.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 02.07.2019

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

34

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 18.05.2020

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Sedințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Ziua de Cluj din 16.03.2020

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.05.2020 - ora. 11.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 18.05.2020 - ora. 11.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fost notificați :

- Sasalovics Vilhelm –
- Sasalovics Ioana – str
- Chiorean Ioan și Chiorean Ana Elena –
- Soporan Alieta Maria –
- Pop Valentin –
- Hanuseac Flavia-Luminița –
- Moldovan Alunița –
- Crișan Ioan -
- Vereș Ana –
- Stan Ioana –
- Mândrușcă Liviu – s
- PENSIUNEA VERDE – str. Dunării nr. 172A
- Crișan Stanca – s
- Asociația de Proprietari – Calea Someșeni nr. 8, corp C1
- Asociația de Proprietari – Calea Someșeni nr. 8, corp C2
- Compania Națională de Căi Ferate „CFR” S.A. - București, Sucursala Regională „CFR” Cluj – Piața Avram Iancu nr. 17
- Administrația Bazinală de Apă Someș – Tisa – str. Vânătorului nr. 17

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces ;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în 18.05.2020 - ora. 11.

25

La dezbateră din 18.05.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Alida Vișan.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 250007/26.05.2020, Asociația de Proprietari Calea Someșeni nr. 8, comunică următoarele obiecțiuni :

Majoritatea celor 236 locatari ai Asociației de Proprietari Calea Someșeni nr 8 nu sunt de acord cu regimul de înălțime propus, având în vedere ca vecinătățile au aprobate maxim 4 etaje, construcția este prea mare pentru suprafața existentă iar numărul locurilor de parcare pare a fi unul fantezist, având în vedere ca la adresa noastră nu a fost respectat numărul de parcare propuse prin proiect, fapt constatat de către Primărie printr-o simplă amendă acordată constructorului, însă problema a rămas nerezolvată și creează grave disconforturi proprietăților. Orice abatere de la proiectul prezentat ar putea bloca circulația și așa foarte îngreunată de pe strazile adiacente, mai ales că drumul fiind deschis circulației publice este foarte tranzitat. De asemenea, am dori să ne fie prezentat avizul autorității aeronautice civile, având în vedere că la aterizare avioanele zboară la o înălțime foarte mică deasupra blocurilor, iar ale noastre au doar 4 etaje, aceasta reprezentând o problemă gravă de siguranță în cazul celei mai mici defectiuni ale unei aeronave.

Prin adresa cu nr. 252595/27.05.2020, vecinii : Chiorean Ioan, Chiorean Ana-Elena, Crișan Ioan, Mândrușcă Liviu, Mândrușcă Maria, Vaida Lenuța, Moldovan Alunița, Vereș Ana, Hosu Valeriu cu domiciliul în str. Dunării și str. Ioan Oargă, comunică următoarele obiecțiuni :

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni : NU SÎNTEM DE ACORD.

- Deoarece zona construibilă propusă este învecinată preponderent de zone construibile de tip locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (Liu), observația este dacă s-a avut în vedere asigurarea unității, coerenței și confortul urban atât a zonei studiate cât și a teritoriului învecinat.
- Dacă la baza studiului de trafic s-a avut în vedere, că în zona propusă de construit sunt căi de comunicații spre zonele limitrofe cu un singur sens de circulație/drum privat. Obiecțiunea este că traficul să se desfășoare preponderant pe dinspre și din strada Calea Someșeni cu amenajarea unei intersecții de tip giratoriu.
- Dacă s-a avut în vedere la realizarea studiului de trafic, probabilitatea ca din numărul total de autovehicule (135 conf ST) un procent de 50% (cca 67 autovehicule) să aibă ca și traseu strada Dunării (strada cu sens unic până la intersecția cu strada Mesterul Manole) /același interval orar (în special la orele diminetii), probabilitate care ar conduce la un blocaj major al proprietăților din zona respectivă.
- Dacă s-a obținut acordul tuturor proprietăților pentru drumurile/strazile private existente în zona studiată.
- Există posibilitatea ca numărul autovehiculelor să fie mai mare decât cel prevăzut, situație în care, surplusul de autovehicule să găzească pe marginea aleeilor sau în dreptul proprietăților. Această situație ar conduce la un disconfort în plus proprietăților învecinate.

• NU SÎNTEM DE ACORD CU POT. de 43% -

Data: 27.05.2020 Semnătura: [Signature]

Notă:

[Signature]

36



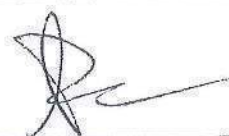
Prin adresa cu nr. 258682/29.05.2020, d-na. Hanuseac Flavia Luminița cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

TRAFFICUL IN ZONA DEVIHE FOARTE GREOI,
SPRE ALUNARII STRAZILE SUNT CU SENS UNIC,
IAR LOCURILE DE PARCARE SE INTIND DEJA
IN TOATA ZONA CREAND PROBLEME DE TRAFIC
SI VIZIBILITATE IN TRAFIC

Cu mulțumiri,

Data: 29.05.2020

Semnătura:



B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizarea Asociației de Proprietari Calea Someșeni nr. 8, cu nr. 250007/26.05.2020, proiectantul lucrării – S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L., precizează următoarele :

1. Înălțimea maximă a imobilului propus conf. PUZ este sub cei 28 m acceptați în UTR Rim, conf. RLU PUG Mun. Cluj-Napoca.

Regimul de înălțime pentru această zonă de restructurare urbană a fost stabilit de către Primăria Municipiului, prin PUG. Eventualele obiectii față de regimul de înălțime maxim stabilit în zonă trebuiau ridicate înainte de autorizarea acestui PUG, în perioada lungă când a fost în dezbatere publică și îndreptate către Primăria Mun. Cluj-Napoca.

Regimul de înălțime dorește să țină cont de viitoarea dezvoltare a orașului și se poate aștepta ca aceste investiții să propulseze dezvoltarea acestei părți a municipiului.

Considerăm că atâta timp cât ne încadram sau chiar suntem sub cerințele RLU Rim în unele cazuri, și având în vedere buna-credință a investitorului de a dezvolta această zonă, trebuie să sprijinim această investiție.

2. **Procentul de ocupare al terenului** este sub procentul maxim admis în UTR Rim, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca.

Totodată, prin avizul de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019 s-au stabilit indicii pentru parcele de colț: POT max= 60%, CUT max= 2.8. Pentru nivelele de locuințe AC max = 50% din suprafața parcelei.

38

3. Realizarile altor investitori sau alte proiecte urbanistice nu fac obiectul prezentului studiu. Nu este obligativitatea beneficiarului sa asigure locuri de parcare pentru imobilele din vecinatatea imobilului propus.

Cele doua subsoluri, chiar daca reprezinta o investitie mare pentru dezvoltator, vor permite aerisirea parcelei prin asigurarea unui procent mai mare de 75% de **locuri de parcare** in spatii specializate (subsoluri).

In incinta se vor amenaja mai multe locuri de parcare decat cele prevazute conf. Anexei 2 (Necesarul de parcaje) la RLU PUG Mun. Cluj-Napoca, care vor putea fi ulterior cumparate de la beneficiar.

Planul mobilare (care prezinta parcarile supraterane propuse) si planurile celor doua subsoluri (care prezinta parcarile subterane amenajate), depuse in cadrul prezentei documentatii, dovedesc ca necesarul de parcare poate fi asigurat.

4. **Drumul existent**, chiar daca este deschis circulatiei publice (Dunarii est)/prelungire Dunarii) se afla in proprietatea beneficiarului, conf extrasului CF nr. 312022, fiind **proprietate privata**.

Prin PUZ si contractul de restructurare se propune donarea catre municipalitate a suprafetei de 449 mp, in vederea realizarii circulatiilor auto.

In momentul de fata circulatia se realizeaza pe suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarului, conf. extraselor CF nr.312022 (atasate la dosar).

Totodata se va amenaja, prin grija beneficiarului si un trotuar de 2m pe str. Dunarii est, momentan nefiind nici un spatiu destinat circulatiei pietonilor.

5. PUZ-ul detine toate avizele necesare cerute de lege, conf. Certificatului de urbanism nr. 707 din 27.02.2019 eliberat de catre Primaria Mun. Cluj-Napoca in scopul elaborarii PUZ.

Totodata, conf. PUG Mun. Cluj-Napoca zona studiata este situata **inafara zonei de servitute aeronautica**.

In al doilea rand, PUG al Mun. Cluj-Napoca are la baza avizul autoritatii aeronautice si prevede o inaltime max de 28m in zona studiata, propunerea noastra fiind sub aceasta inaltime maxima.

Restructurarea unor foste zone industriale dezafectate prin construirea acestui imobil de locuinte colective si spatii comerciale/ de interes public la parter, de calitate, care cuprinde un loc de joaca pentru copii (care va fi donat municipalitatii, deci va fi cu acces public si nelimit, fiind folosit de toti locuitorii zonei), spatii comerciale, cabinet medical (functiuni care nu exista deloc in zonele inconjuratoare), nu poate decat sa creasca dezirabilitatea zonei si in consecinta, valoarea proprietatilor inconjuratoare va creste dupa realizarea imobilului propus.

Ca răspuns la sesizarea vecinilor : Chiorean Ioan, Chiorean Ana-Elena, Crișan Ioan, Mândrușcă Liviu, Mândrușcă Maria, Vaida Lenuța, Moldovan Alunița, Vereș Ana, Hosu Valeriu cu domiciliul în str. Dunării și str. Ioan Oargă, cu nr. 252595/27.05.2020, proiectantul lucrării – S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L., precizează următoarele :

1. Caracterul acestei zone de restructurare urbana a fost stabilit de către Primaria Municipiului, prin PUG. Eventualele obiecții față de regimul de înălțime maxim stabilit în zona trebuiau ridicate înainte de autorizarea acestui PUG, în perioada lungă când a fost în dezbateră publică și îndreptate către Primaria Mun. Cluj-Napoca.

Regimul de înălțime dorește să țină cont de viitoarea dezvoltare a orașului și se poate aștepta ca această investiție să propulseze dezvoltarea acestei părți a municipiului.

Considerăm că atata timp cât ne încadram sau chiar suntem sub cerințele RLU Rim, în unele cazuri și având în vedere buna-credință a investitorului de a dezvolta această zonă, trebuie să sprijinim această investiție.

Condițiile existente UTR-ul dumneavoastră (Liu) nu au legătură cu UTR-urile înconjurătoare.

Parcela studiată are o poziție urbană privilegiată, iar o oarecare masivitate a acesteia poate fi considerată ca fiind o barieră fonică a zonei CFR și a viitoarei str. Calea Someșeni propusă conf. PUG cu un profil de 26 m, către zona de locuințe individuale.

2. Studiul de trafic a fost întocmit conf. legislației în vigoare și conform situației din teren.

Concluziile studiului de trafic menționează că valorile estimate generate de această investiție sunt reduse și nu vor genera o circulație locală intensă, față de cea actuală, care să afecteze condițiile de desfășurare a circulației.

Drumul existent, chiar dacă este deschis circulației publice (Dunării est)/prelungire Dunării) se află în proprietatea beneficiarului, conf. extrasului CF nr. 312022, fiind **proprietate privată**.

Prin PUZ și contractul de restructurare se propune donarea către municipalitate a suprafeței de 449 mp, în vederea realizării circulațiilor auto.

În momentul de față circulația se realizează pe suprafața de teren aflată în proprietatea beneficiarului, conf. extraselor CF nr. 312022 (atașate la dosar).

Totodată se va amenaja, prin grija beneficiarului și un trotuar de 2m pe str. Dunării est, momentan nefiind nici un spațiu destinat circulației pietonilor.

Nu s-a solicitat acordul proprietarilor pentru strazile private existente în zona întrucât accesul pe parcela studiată se face de pe proprietate publică respectiv proprietatea privată a beneficiarului.

3. Procentul de ocupare al terenului este sub procentul maxim admis în UTR Rim, conf. RLU PUG mun. Cluj-Napoca. Totodată, prin avizul de oportunitate nr. 1248 din 24.12.2019 s-au stabilit indicii pentru parcele de colț: POT max=

60%, CUT max= 2.8. Pentru nivelele de locuinte AC max = 50% din suprafata parcelei.

4. Suprafata de **spatiu verde** pe sol natural este de peste 25% iar suprafata spatiilor amenajate pe sol (zone pietonale si circulatii auto) este de 38 %.

Suprafata construita a cladirii este de doar 35.56 %, peste 60 % din suprafata terenului fiind libera.

5. Fata de **paraul Becas** este respectata zona de protectie conf. Legii apelor. Totodata, prin contractul de restructurare se propune donarea catre municipalitate a unei suprafete de 481 mp aflata in zona de protectie a cursului de apa, in vederea realizarii unei zone cu acces public si nelimitat pentru toti locuitorii din zona.

6. Pe langa mentiunile de la pct 1) **Inaltimea maxima** a imobilului propus conf. PUZ este sub cei 28 m acceptati in UTR Rim, conf. RLU PUG Mun Cluj-Napoca

Parcela studiata are o pozitie urbana privilegiata, iar o oarecare masivitate a acesteia poate fi considerate ca fiind o bariera fonica a zonei CFR si a viitoarei str. Calea Someseni propusa conf. PUG cu un profil de 26 m, catre zona de locuinte individuale.

Restructurarea unor foste zone industriale dezafectate prin construirea acestui imobil de locuinte colective si spatii comerciale/ de interes public la parter, de calitate, care cuprinde un loc de joaca pentru copii (care va fi donat municipalitatii, deci va fi cu acces public si nelimit, fiind folosit de toti locuitorii zonei), spatii comerciale, cabinet medical (functiuni care nu exista deloc in zonele inconjuratoare), nu poate decat sa creasca dezirabilitatea zonei si in consecinta valoarea proprietatilor inconjuratoare va creste dupa realizarea imobilului propus.

Ca raspuns la sesizarea d-nei. Hanuseac Flavia Luminița cu domiciliul în str. Aurel Vlaicu nr. 38, bl. V8, sc. 3, et. 3, ap. 85, cu nr. 258682/29.05.2020, proiectantul lucrării – S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L., precizează următoarele :

Studiul de trafic a fost intocmit conf. legislatiei in vigoare si conform situatiei din teren.

Concluziile studiului de trafic mentioneaza ca valorile estimate generate de aceasta investitie sunt reduse si nu vor genera o circulatie locala intense, fata de cea actuala, care sa afecteze conditiile de desfasurare a circulatiei.

Drumul existent, chiar daca este deschis circulatie publice (Dunarii est)/prelungire Dunarii) se afla in proprietatea beneficiarului, conf extrasului CF nr. 312022, fiind **proprietate privata**.

Prin PUZ si contractul de restructurare se propune donarea catre municipalitate a suprafetei de 449 mp, in vederea realizarii circulatiilor auto.

In momentul de fata circulatia se realizeaza pe suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarului, conf. extraselor CF nr.312022 (atasate la dosar).

Totodata se va amenaja, prin grija beneficiarului si un trotuar de 2m pe str. Dunarii est, momentan nefiind nici un spatiu destinat circulatiei pietonilor.

Nu este obligativitatea beneficiarului sa asigure locuri de parcare pentru imobilele din vecinatatea imobilului propus.

Cele doua subsoluri, chiar daca reprezinta o investitura mare pentru dezvoltator, vor permite aerisirea parcelei prin asigurarea unui procent mai mare de 75% de **locuri de parcare** in spatii specializate (subsoluri).

In incinta se vor amenaja mai multe locuri de parcare decat cele prevazute conf. Anexei 2 (Necesarul de parcaje) la RLU PUG Mun. Cluj-Napoca, care vor putea fi ulterior cumparate de la beneficiar.

Planul mobilare (care prezinta parcarile supraterane propuse) si planurile celor doua subsoluri (care prezinta parcarile subterane amenajate), depuse in cadrul prezentei documentatii, dovedesc ca necesarul de parcare poate fi asigurat.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 255037/433/28.05.2020 și 271017/433/09.06.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 296791/23.06.2020, 296793/23.06.2020 și 296796/23.06.2020 răspunde acestor observații.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 302188/433/25.06.2020, 302233/433/25.06.2020, 302239/433/25.06.2020, 302243/433/25.06.2020, 302247/433/25.06.2020, 302251/433/25.06.2020, 302254/433/25.06.2020, 302283/433/25.06.2020 și 302288/433/25.06.2020.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan



42