

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal -
Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter, str. Miko Imre nr. 12

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter, str. Miko Imre nr. 12 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 706917/1/27.08.2025, conex cu nr. 624505/1/11.07.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 707000/433/27.08.2025, conex cu nr. 624579/433/11.07.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter, str. Miko Imre nr. 12, beneficiară: S.C. Bio Green House S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 218 din 25.09.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 282 din 27.11.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Construire imobil de locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter, str. Miko Imre nr. 12, beneficiară: S.C. Bio Green House S.R.L, pe terenul în suprafață de 2.495 mp, înscris în C.F. 302653, nr. cad. 302653.

Documentația reglementează:

UTR LcM - Zonă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotări aferente

- *funcțiunea predominantă:* locuințe colective;

- *regimul de construire:* izolat;

- *înălțimea maximă admisă:* înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18,50 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2)S+P+4E. Suplimentar, se admite realizarea unui nivel tehnic, cu condiția ca aria construită a acestuia să fie maxim 30% din suprafața construită a ultimului nivel și cu încadrarea în înălțimea maximă admisă de 18,5 m.

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

- *retragerea față de limitele laterale:* Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragerea față de limita posterioară:* înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

- *indicatorii urbanistici:* P.O.T maxim = 30% , C.U.T maxim = 1,1;

Pentru nivelele cu destinația de locuire $A_{\text{maxim}} = 20\% \times ST(\text{suprafața teren})$;

- *circulațiile și accesele:* accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Miko Imre.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată în interiorul parcelei, predominant în spații specializate dispuse la subsolul construcției. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul P.U.G. 2014. 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. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților, la rețelele edilitare publice. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Este interzisă montarea instalațiilor individuale de gaz pentru încălzire/apă caldă menajeră. Clădirea va fi racordată la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă caldă de scară, bloc sau cvartal.

Punctul gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe cinci fracții va fi de tip îngropat, accesibil din spațiul public.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Miko Imre la ampriză de 9 m, pe tronsonul adiacent P.U.Z., va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Strada Miko Imre (de la intersecția cu Calea Turzii până la str. Aurel Ghurghianu) va fi modernizată (6 m carosabil și trotuare) prin grija investitorului, până la recepția construcției propuse, în baza unui proiect de specialitate/autorizat.

Anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcției, suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Miko Imre și amenajată odată cu strada Miko Imre, va fi transferată în domeniul public, conform propunerii din planșa A5- plan proprietate asupra terenurilor.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa A 3- Plan de Reglementări se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR LcM - Zona cu functiune rezidentiala -ansambluri ce includ locuire colectiva si dotari aferente

SECȚIUNEA I.CARACTERUL ZONEI

A.REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni terțiare.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasate numai la parterul clădirilor de locuit sau în clădiri dedicate cu ADC de maximum 250 mp, adiacente arterelor de trafic sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes
- (b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- (c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau înafara 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.

UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Locuire de tip individual, cu excepția celor existente;

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela studiată are suprafața de 2 495,00 m².

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea va fi amplasată în retragere min. 5 m față de aliniamentul străzii Miko Imre modernizate (regularizate).

Clădirea va fi dispusă în regim de construire deschis.

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

Retragerea față de limitele laterale, estică și vestică: H cornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00 m.

Retragerea față de limita posterioară, nordică: H cornișă dar nu mai puțin de 12 m.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNILE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe amplasament se realizează din strada Miko Imre, circulație publică.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18,50 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+4E.

Înălțimea totală nu va depăși 18,50m.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Ansamblul va dispune de puncte gospodărești de colectare selective a deșeurilor pe cinci fracții de tip îngropat (hidraulic) accesibile din spațiul public, dimensionate corespunzător (min. 10 m²) a.i. acestea să nu constituie riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze discomfort. Acestea vor fi prevăzute cu rigole de scurgere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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).

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 UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru ansamblul studiat:

POT max = 30%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 20% x St (suprafața terenului)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 1,1

Intocmit,

Arh. îndrumator Sorin Cosoveanu



Arh. Andrei Varga

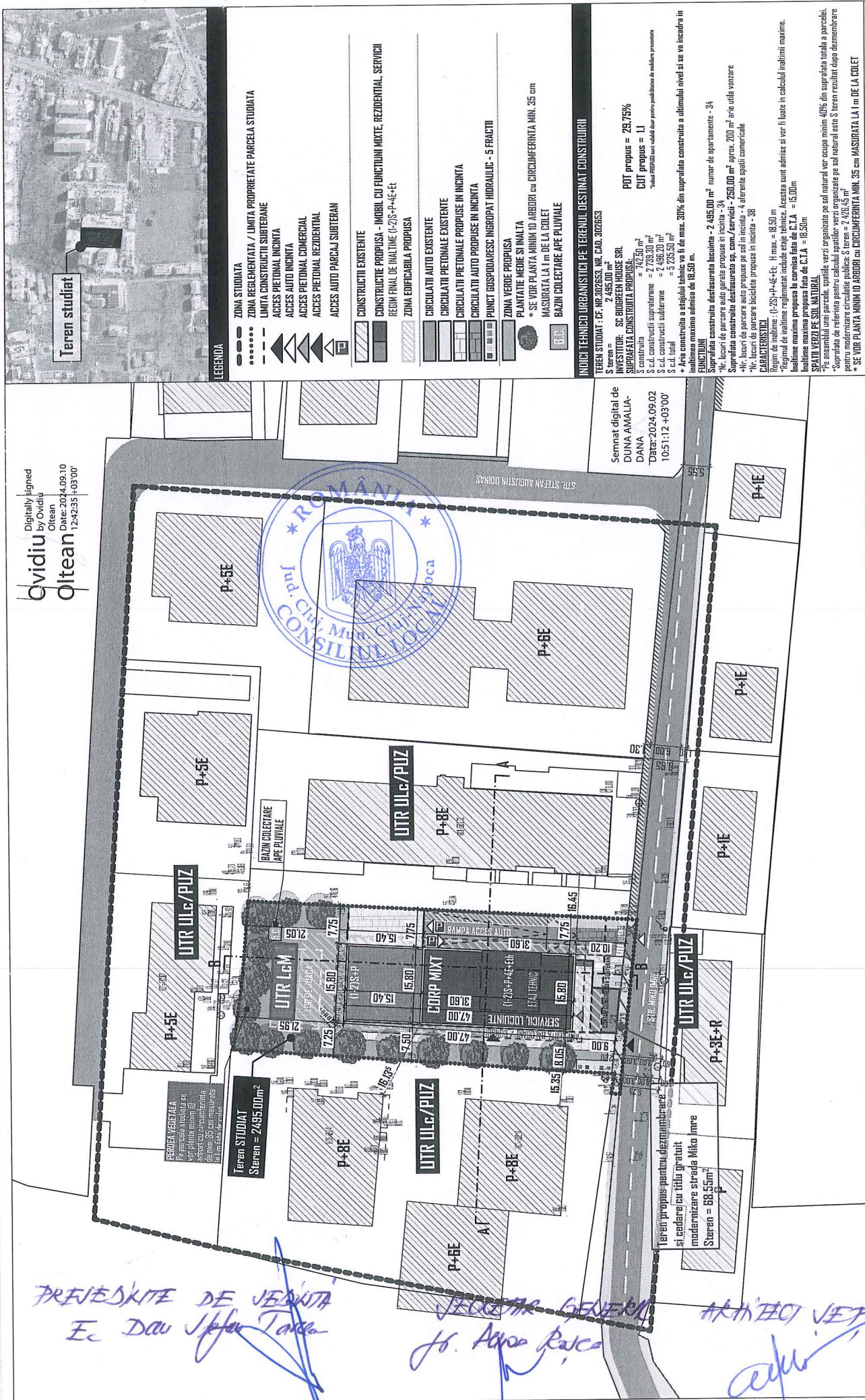


ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

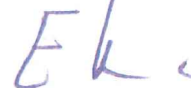
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. DAN ȘTEFAN TÂRCEA

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. AURORA ROȘCA





Aprobat
Primar,
EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. BIOGREEN HOUSE S.R.L.**, cu sediul în jud. Cluj, loc. Baciul, str. Galaxiei nr. 1, ap. 46 înregistrată sub nr. **661857/2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 10.09.2024, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 218 din 25.09.2024

pentru elaborarea: **Plan Urbanistic Zonal - str. Miko Imre nr. 12**
generat de imobilul cu nr. cad. 302653, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde zona delimitată de strada Miko Imre în partea de sud, limită U.T.R. Ec în partea de est, strada Ștefan Augustin Doinaș în partea de nord și culoarul pârâului Țiganilor în partea de vest, precum și accesul la aceasta din Calea Turzii. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (str. Miko Imre nr.12) și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente vor fi integrate în P.U.Z ca elemente existente.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- 2.1. *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R ULc- zonă de urbanizare, ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente;
2.2. *propus*: locuințe colective ce cuprind la parter alte funcțiuni (comerț, servicii);

3. Indicatori urbanistici obligatorii

pentru imobile de locuit cu (S)+P+4E și mai mult, ce cuprind la parter alte funcțiuni:

P.O.T maxim = 30% , C.U.T max=1,1;

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 20% x St (suprafața terenului)

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

- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Miko Imre;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

- conform Certificatului de Urbanism nr. 1834 din 09.08.2024;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, ridicare topografică);
- studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier.

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 1834 din 09.08.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex., insp. Adina Laura Bîrjac

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



- ZONĂ DE REGLEMENTAT
- ZONĂ DE STUDIAT

OC 708/2021
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Anexă la Aviz de opinie
Nr. 218 din 25.09.2024
Arhitect șef



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIU STRATEGII URBANE

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

ARHITECT-ȘEF

Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. Bio Green House S.R.L.**, cu sediul în județul Cluj, localitatea Baci, str. Galaxiei, nr. 1, ap. 46, înregistrată sub nr. 732095/433/2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 282 ... din 24.11.2024

pentru **P.U.Z. construire imobil locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter**
str. Miko Imre nr. 12
generat de imobilul cu nr. cad. 302653

Inițiator: S.C. Bio Green House S.R.L.

Proiectant: S.C. Conproex Construct S.R.L.

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul de reglementat, în suprafață de 2495mp, este delimitat de str. Miko Imre în partea de sud și parcele cu fond construit în partea de nord, est și vest. Zona de studiu, cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente. Construcțiile existente și cele autorizate cu parcelele aferente au fost integrate în zona de studiu ca elemente existente.

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

Terenul studiat prin PUZ este încadrat conform PUG în UTR ULc.

UTR ULc - Zonă de urbanizare - Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente

- *funcțiune predominantă*: Locuințe colective,

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii,

- *înălțimea maximă admisă*: la cornișă de 18 m,

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R; Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6;

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

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

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

- *retrageri față de limitele laterale și posterioare*:

În cazul:

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

- dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, în front închis. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

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

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

~~UTR LcM - Zonă cu funcțiune rezidențială - ansambluri ce includ locuirea colectivă și dotări aferente~~

- *funcțiune predominantă*: locuințe colective;

- *regim de construire*: izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18,50 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2)S+P+4E. Suplimentar, se admite realizarea unui nivel tehnic, cu condiția ca aria construită a acestuia să fie maxim 30% din suprafața construită a ultimului nivel și cu încadrarea în înălțimea maximă admisă de 18,5m.

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

- *retragerea față de limitele laterale*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00 m.

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

- *indicatori urbanistici*: P.O.T maxim = 30% , C.U.T maxim = 1,1

Pentru nivelele cu destinația de locuire AC maximă=20% x St (suprafața terenului).

- *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Miko Imre; Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, predominant în spații specializate dispuse la subsolul construcției. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul PUG 2014. 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. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților, la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice montarea instalațiilor individuale de gaz pentru încălzire/apă caldă menajeră. Clădirea va fi racordată la sistemul centralizat de încălzire/apă caldă sau la instalații de încălzire/apă caldă de scară, bloc sau cvartal. Punctul gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe patru fractii va fi de tip îngropat, accesibil din spațiul public.

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

Pentru documentația PUZ - construire imobil locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter - str. Miko Imre nr. 12 a fost emis Avizul Arhitectului șef nr.207 din 14.11.2023, aviz valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1561 din 14.05.2021.

În urma analizării documentației în ședința CTATU - subcomisia operativă din 23.10.2024, se actualizează avizului Arhitectului Șef, în baza C.U. nr. 1834 din 09.08.2024.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Miko Imre la ampriză de 9m, pe tronsonul adiacent PUZ, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de "drum" anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă.

Strada Miko Imre, de la intersecția cu Calea Turzii până la str. Aurel Ghurghianu, va fi modernizată (6 m carosabil și trotuare) prin grija investitorului, până la recepția construcției propuse, în baza unui proiect de specialitate/autorizat.

Anterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcției, suprafața de teren dezmembrată în vederea lărgirii străzii Miko Imre și amenajată odată cu strada Miko Imre, va fi transferată în domeniul public conform propunerii din planșa A5- plan proprietate asupra terenurilor.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre ~~neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea~~ înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1834 din 09.08.2024, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 218 din 25.09.2024.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Insp. Adina Laura Bîrjac

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Digitally signed
by Ovidiu
Oltean
Date: 2024.09.10
12:42:35 +03'00'



LEGENDA

-  ZONA STUDIATA
 -  ZONA REGLEMENTATA / LIMITA PROPRIETATE PARCELA STUDIATA
 -  LIMITA CONSTRUCTII SUBTERANE
 -  ACCES PIETONAL INCINTA
 -  ACCES AUTO INCINTA
 -  ACCES PIETONAL COMERCIAL
 -  ACCES PIETONAL REZIDENTIAL
 -  ACCES AUTO PARCAJ SUBTERAN

 -  CONSTRUCTII EXISTENTE
 -  CONSTRUCTIE PROPUSA - IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL, SERVICII
REGIM FINAL DE INALTIME (1-2)S+P+4E+Et
 -  ZONA EDIFICABILA PROPUSA

 -  CIRCULATII AUTO EXISTENTE
 -  CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
 -  CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA
 -  CIRCULATII AUTO PROPUSE IN INCINTA
 -  PUNCT GOSPODARESC INGROPAT HIDRAULIC - 5 FRACTII

 -  ZONA VERDE PROPUSA
 -  PLANTATIE MEDIE SI INALTA
* SE VOR PLANTA MINIM 10 ARBORI cu CIRCUMFERINTA MIN. 35 cm
MASURATA LA 1 m DE LA COLET
 -  BAZIN COLECTARE APE PLUVIALE

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII

TEREN STUDIAT : CF. NR.302653, NR. CAD. 302653
S teren = 2 485,00 m²
INVESTITOR: SC BIOGREEN HOUSE SRL
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUZA:
S construita = 742,50 m²
S c.d. constructii supaterane = 2 739,30 m²
S c.d. constructii subterane = 2 496,20 m²
S c.d. total = 5 235,50 m²

POT propus = 29.75%
CUT propus = 1.1
**Indicii PROPUSI sunt valabili doar pentru posibilitati*

*Indicii PROPUȘI sunt valabili doar pentru posibilitatea de mobilare prezentată

+ Aria construita a etajului tehnic va fi de max. 30% din suprafata construita a ultimului nivel si se va incadra in inaltimea maxima admisa de 18,50 m.

FUNZIONI

Suprafata construita desfasurata locuinte - 2 495.00 m² numar de apartamente - 34

*Nr. locuri de parcare auto garate propuse in incinta - 34

Suprafata construita desfasurata sp. com./servicii - 250,00 m² aprox. 200 m² arie utila vanzare

*Nr. locuri de parcare auto propuse pe sol în incintă - 4 aferente spații comerciale

*Nr. locuri de parcare biciclete propuse in incinta - 38

CARATTERISTICI

Regim de inaltime : $(I-2S)+P+4E+Et$; $H_{max.} = 18,50 \text{ m}$

*Regimul de înălțime: reglementat include etaje tehnice. Acestea sunt admise și vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

Inaltime maxima propusa la cornisa fata de C.T.A. = 15,00m

Inaltime maxima propusa fata de C.T.A = 18,50m

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

*Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala a parcelei.

*Suprafața de referință pentru calculul spațiilor verzi organizate

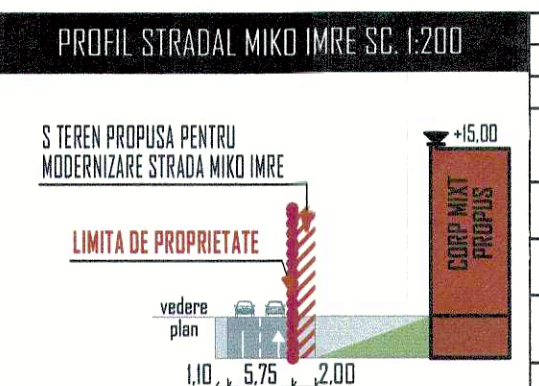
pentru modernizare circulație publică: $S_{\text{teren}} = 2\,426,45 \text{ m}^2$

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j)
	X [m]	Y [m]	
1	584254.521	392392.244	15.239
2	584253.204	392407.426	78.305
3	584175.023	392403.025	1.884
4	584173.142	392402.919	35.887
5	584177.085	392367.248	1.667
6	584178.746	392367.390	4.034
7	584178.110	392371.386	78.691
8	584256.589	392377.159	15.226

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. teren studiat	2495.00	100%	2495.00	100%
S. teren dezmembreat si cadare modernizare strade MIKO IMRE	-	-	68.55	2.74%
S. construite	-	-	742.50	29.75%
S. circulatii pietonala/terase	-	-	353.05	14.15%
S. circulatii auto/parcari	-	-	314.50	12.60%
S. spatii verzi	-	-	1 016.40	40.76%

REGIM TEHNIC =UTR ULc/PUZ	CARACTERISTICI IMOBIL PROPUS
POT existent = 0	CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
CUT existent = 0	CLASA DE IMPORTANTA III
POT maxim = 30%	GRAD DE REZISTENTA LA FOC II
CUT maxim = 1.1	ZONA SEISMICA DE CALCUL F
POT propus = 29.75%	
CUT propus = 1.1	

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"
CLASA DE IMPORTANTA III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC II
ZONA SEISMICA DE CALCUL E



</						

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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64
- **Inițiator** : S.C. BIO GREEN HOUSE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 414638/22.03.2023

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 - Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter – str. Miko Imre nr. 12

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

- **Certificat de urbanism nr. 1834/09.08.2024**
- **Aviz de oportunitate nr. 218/25.09.2024**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 282/27.11.2024**

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.Z. nr. 732095/01.10.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.07.2021

În data de 26.05.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni terțiare la parter – str. Miko Imre nr. 12, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 11.07.2023

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 11.08.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 11.07.2023 - ora 11

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

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii 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 11.07.2023 - ora 11

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 11.07.2023 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Varga.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 580794/09.06.2023, dl. Bondor Daniel Tudor, comunică următoarele observații :

Va scriu in legatura cu intentia de realizare a Planului Urbanistic Zonal – str. Miko Imbre nr. 12.

Sunt rezident al strazii Miko Imre si as propune ca spatiul verde inclus in acest PUZ sa fie amplasat in fata strazii si de a avea rol de utilitate publica si nu privata, pentru ca cetatenii din proximitate sa isi poata scoate copii intr-un spatiu verde!

Motivez aceasta propunere prin faptul ca nu exista in zona un parc sau un spatiu verde caracteristic normelor Europene de spatiu verde pe cap de locuitor.

Sunt extrem de multe blocuri in zona cu foarte multe familii, avand in vedere si suprafata mare a terenului cred ca se poate ceda o suprafata modica ca cea din proiect pentru bunastarea oamenilor din zona.

Cu respect,
Bondor Daniel Tudor

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 observațiile d-lui. Bondor Daniel Tudor, cu nr. 580794/09.06.2023, beneficiarul lucrării, precizează următoarele :

Conform prevederilor regulamentului P.U.G. amplasarea imobilului studiat prin P.U.Z. trebuie sa fie in aliniere cu cladirile vecine "Alinierea clădirilor e obligatorie. Retrageră de la aliniament va fi de minimum 5 m. P.U.Z. de urbanizare va stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte; Pentru parcelele de colț, retrageră se va realiza față de ambele aliniamente;

În cazul clădirilor cu alte funcțiuni la parter, acesta poate avea o retragere mai mică față de aliniament, dar nu mai puțin de 3 m; Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.”

Spațiul verde este reglementat conform P.U.Z. ca și curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial) iar spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi astfel încât accesul va fi liber pe parcela.

Cu respect,

S.C. BIO GREEN HOUSE S.R.L.

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

Nu este cazul.

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

Prin notificarea cu nr. 585842/433/12.06.2023, observațiile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresa cu nr. 427919/19.04.2024 răspunde acestora.

Răspunsul beneficiarului referitor la observațiile primite a fost transmis persoanei interesate de studiul de urbanism prin adresa cu nr. 428083/433/19.04.2024

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 Serviciu,

Andreea Mureșan



Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Adina Laura Bîrjac

