

Nr. inreg:

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr.

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

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

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Cluj – Napoca, str. Moșilor, nr. 3, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică** și

SC Lucarom Impex Srl CUI RO6799197 și Annadona Residence Srl RO38691639 cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, strada Horea nr. 17, ap. 4 reprezentat de către domnul Timovean Gabriel Ovidiu, și respectiv reprezentat de către domnul Damian Rareș, denumit în continuare **investitor**.

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

ÎNTRUCĂT:

A. Investitorul privat intenționează să dezvolte un proiect imobiliar mixt pe terenul cu nr. cad. 313009, 317330, 262053, situate în mun. Cluj - Napoca, B-dul Muncii nr. 2, strada Byron nr. 1-3 identificat prin extrasul CF nr. **313009, 317330, 262053 Cluj - Napoca**, în **suprafață măsurată de S = 22.039 mp** și în **suprafață din acte de S = 22.472 mp**, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în **UTR S_RiM**, conform Certificat de Urbanism nr. **225 din 25.01.2018** și nr. **1508 din 15.06.2022**.

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor. Prin urmare, conform indicațiilor PUG cu privire la restructurarea terenurilor din categoria S_RiM și conform Certificatului de Urbanism nr. 225 din 25.01.2018, Consiliul Local a prevăzut o procedură de Contract de Restructurare prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile – cadru pentru restructurarea terenurilor.

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (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, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor 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 în condițiile stabilite de autoritatea publică.

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate:

- masterplan și studiu de fezabilitate.
- studii de fundamentare: studiu de trafic și studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă – oraș, conformări spațial – volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice).

Prin urmare, ținând seama de promisiunile și acordurile reciproce incluse în prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE, părțile convin după cum urmează:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune spre adoptare următoarea **temă-program de restructurare urbană** a amplasamentului studiat prin consolidarea profilului mixt – concomitent cu eficientizarea utilizării suprafețelor în urma relocării activităților de depozitare.

Conform PUG teritoriul studiat este încadrat în UTR S_RiM.

Planul Urbanistic Zonal stabilește următoarele:

Zona studiată a fost reglementată ca UTR.M - Zona mixtă , ansamblu mixt cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial si UTR S_Is_G – Subzona de instituții și servicii publice de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale.

Se propune restructurarea urbană a ansamblului industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, economică și ambientală.

Categoriile funcționale propuse:

- subzonă mixtă: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;
- subzonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
- subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate;

Condițiile în care s-a avizat documentația prin Avizul Arhitectului – șef nr.119 din 04.07.2022 sunt:

- Etapizarea implementării investițiilor;
- Instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public la sud de str. "A".

Investitorul propune realizarea următoarelor demersuri și funcțiuni **în favoarea Municipality și a locuitorilor:**

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin **Avizul de Oportunitate nr. 251 din 22.03.2018 și Avizul Arhitectului – șef nr. 119 din 04.07.2022** cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

1.2.1. Dezmembrarea unei porțiuni de teren necesară lărgirii tramei stradale B-dul Muncii, în condițiile actuale la gabaritele prevăzute în această documentație și înscrierea în CF a destinației "drum".

1.2.2. Realizarea funcțiunii de învățământ preșcolar prin proiectarea unei grădinițe.

- a) Dezmembrarea unei suprafețe de 2400 mp de teren și înscrierea acesteia în CF cu destinație de "teren rezervat dotării de învățământ public preșcolar" și

- b) Edificarea unei construcții cu destinația de grădiniță, cu regim de înălțime S(D)+P+1E. Clădirea cu destinația grădiniță va fi proiectată și edificată pe cheltuielă investitorului și transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, la stadiul finisat, având instalațiile electrice, termice și sanitare complete, sistemul de încălzire centralizat, uși interioare, geamuri termopan, șapă, pereți gletuiți și cu două straturi de lavabil alb, calorifere montate, gresie și faianță în băi, obiecte sanitare în băi, pardoseli specifice în sălile de grupă și holuri.
- c) Transferarea acestora în patrimoniul Municipiului Cluj – Napoca, fără plată.

1.2.3. Crearea unui squar

1.2.4. Din totalul de locuri de parcare necesare în ansamblu min. 75% vor fi asigurate la nivelurile subterane ale construcțiilor restul regăsindu-se la nivelul solului pe platforme special destinate sau, în cazul vizitatorilor ori în caz de urgență - pe strada propusă (strada "A").

1.2.5. Accesul auto și pietonal se va realiza din B-dul Muncii și str. Byron, prin:

1.2.5.1. Propunerea unei străzi noi intitulată generic strada "A" cu profilul propus în PUZ conform "Studiului privind organizarea circulației și transporturilor".

1.2.5.2. Reglementările privind organizarea circulațiilor și obligațiile care intră în grija și cheltuielă investitorului SC LUCAROM IMPEX SRL și ANNADONA RESIDENCE SRL sunt:

1. Largirea strazii George Gordon Byron la profilul de 18m, între Bd.Muncii și până la limita parcela studiată, conform planului avizat, prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, respectiv reamenajarea prin realizarea adiacentă parcelei studiate un spațiu verde cu lățimea de 1,5m și a unui trotuar cu lățimea de 1,5m.
2. Largirea B-dului Muncii între intersecția cu strada G.G.Byron și strada A, conform planului vizat față de situația existentă cu : încă o bandă carosabilă de 3.5m, alveola pentru stand taxi cu 10 locuri (lungime de minim 55m), pista de biciclete de 1,5m lățime și spațiu verde tampon între pista de biciclete și standul taxi/banda 1 carosabilă. Noul trotuar va avea lățimea de 3m. Pe lungimea alveolei de la standul taxi se va realiza un trotuar de 1,5m lățime, care se va conecta cu trotuarul principal, realizat spre imobile, printr-o trecere de pietoni pe pista de biciclete, la mijlocul alveolei taxi. Largirea bulevardului se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stălpilor de susținere a liniei de tramvai, relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
3. Largirea, reconfigurarea și amenajarea intersecției cu sens giratoriu Bd.Muncii – str. George Gordon Bryon tinând cont de largirea bulevardului, conform planului vizat. Largirea intersecției se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare iar lucrările presupun inclusiv refacerea.relocarea aliniamentului stălpilor de susținere a liniei de tramvai, relocarea rețelelor edilitare subterane funcție de reconfigurarea propusă.
4. Realizarea și asfaltarea str. A la profilul de 15m, inclusiv racordarea acestei străzi cu bulevardul Muncii largit. Intrarea/iesirea de/pe str.A în/pe Bd.Muncii se va realiza numai prin viraje de dreapta.

5. Realizarea benzii de decelerare pentru accesul de pe Bulevardul Muncii pe strada A propusa la PUZ Bd. Muncii -Byron.
6. Pentru executia lucrarilor in vederea indeplinirii obligatiilor mentionate mai sus, va fi necesara introcmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile : drumuri, retele edilitare subeterane, iluminat public, semnalizarea rutiera orizontala si verticala, retele aferente transportului in comun etc. si obtinerea Autorizatiei de Construire, iar in faza DTAC va fi necesara obtinerea avizului de la Siguranta circulatiei si Politia rutiera pentru planurile de semnalizare rutiera orizontala si verticala.
7. Toate amenajarile aferente PUZ-ului vor trebui sa aiba in vedere si sa respecte prevederile Legii 101/2020 si ale normativului NP 051-2012.

1.2.6. Realizarea rețelelor utilitare (apă, canal, rețea electrică, rețea de gaz) se va face în regim îngropat

1.3. Investitorul privat este de acord cu dezmembrarea suprafeței de teren necesară pentru lărgirea și modernizarea B-dului Muncii și străzii Byron la profilele propuse prin PUZ și este de acord cu transferarea acestora în domeniul public, fără plată

1.3.1. Investitorul solicită aprobarea umrătoarelor prevederi PUZ propuse conform Avizului de Oportunitate nr. 251 din 22.03.2018.

1.3.2. UTR S_RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă

- Funcțiune predominantă: zonă mixtă
- Înălțimea maximă: (1-3S)+P+9E, pentru clădirile pe frontul vestic al B-dului Muncii și zona de intersecție cu str. Oașului;
- Înălțimea maximă: (1-3S)+P+4E, pentru clădirile pe frontul estic al str. Byron;
- Înălțimea maximă: (1-3S)+P+6E, pentru clădirile pe frontul sudic al străzii "A";
- Indicatori urbanistici ansamblu: POT max = 60 %, CUT max = 2,80 ADC/mp;
- Retrageri față de aliniament: Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter spre stradă, pentru care alinierea se va realiza în retrageri de minimum 3 metri;
- Retrageri față de limitele laterale: H/2, minim 5 metri;
- Retrageri față de limita posterioară: H/2, minim 6 metri;
- Circulații, accese: Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Staționarea autovehiculelor: preponderent în spații specializate dispuse la subsol/demisol/parter, necesarul calculându-se conform Anexei nr. 2 la regulament PUG
- Echipe tehnico-edilitară: zonă echipată edilitar complet.

INDICATORI URBANISTICI UTR M

- Zonă mixtă: ansamblu mixt cu o structura funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
- P.O.T. max ansamblu = 60%

- C.U.T. max ansamblu = 2,8 ADC/mp

1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va întocmi documentațiile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire, astfel:

1.4.1 Parcelarea etapizată a terenului conform planului parcelar propus prin PUZ, în vederea dezmembrării etapizate a suprafețelor de teren necesare lărgirii și modernizării B-dului Muncii, a străzii Byron și a parcelei destinate unității de învățământ preșcolar.

1.4.2. Etapizarea implementării investițiilor

- Suprafața de teren necesară lărgirii B-dului Muncii și a str. Byron se va dezmembra și înscrie în CF cu titlul de drum anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2, va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit. Anterior trecerii în domeniul public, acesta va fi amenajată (bandă carosabilă, alveolă pentru stație taxi, pistă biciclete, spațiu verde, trotuar, bandă decelerare și intersecția cu sensul giratoriu), pe cheltuiala investitorului, conform Avizului emis de Serviciul Siguranța Circulației.
- Suprafața de teren reglementată ca subzonă S_Is_G se va dezmembra anterior emiterii oricărei autorizații de construire
- Implementarea investițiilor se va realiza în 2 faze/etape.

Etapa 1: Cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire deschis, de pe frontul sudic al străzii A și cel de pe frontul estic al străzii G.G. Byron.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuit, va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură partea carosabilă a străzii "A", iar până la recepția construcțiilor vor fi amenajate trotuarele (inclusiv iluminatul stradal).

Anterior recepției imobilelor de locuințe colective, construcția cu destinația de învățământ preșcolar (realizat la nivel de finisaj), pe parcela aferentă (UTR S_Is_G) va fi transferată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, conform propunerii din prezentul contract contractul de restructurare și planșa U06 – Proprietatea asupra terenurilor și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe strada nou propusă (strada "A")

Etapa 2: Cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire închis, de pe frontul vestic al Bulevardului Muncii și intersecția cu strada Oasului.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investiția din etapa 2 (altele decât infrastructura tehnico edilitară) se va face după recepția finală a lucrărilor din etapa 1, însă nu mai repede de 2025.

1.5. CLAUZE SPECIALE

Obiective de interes public prevăzute la art. 1.2., se realizează astfel:

- 1.5.1. Dezmembrarea suprafeței de teren în vederea lărgirii și modernizării B-dului Muncii și str. Byron și înscrierea acesteia în CF cu destinație "drum", conform punct 1.4.2.
- 1.5.2. Realizarea unei străzi private strada "A" profil transversal tip III G 15m. – se va realiza conform etapizării de punctul 1.4.2. și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe strada nou propusă (strada "A").
- 1.5.3. Amenajarea squarului și locului de joacă cu acces public nelimitat din interiorul ansamblului va fi realizat conform etapelor implementării PUZ
- 1.5.4. Părțile convin la transferul dreptului de proprietate în domeniul public a Municipiului Cluj – Napoca a suprafeței de 2400 mp de teren rezultat în urma dezmembrării și înscrierii acesteia în CF cu destinație de teren rezervat dotării de învățământ preșcolar, respectiv a grădiniței edificate de către

investitor la nivel finisat, având regim de înălțime S(D)+P+1E în vederea înființării de către Municipiul Cluj – Napoca a unei noi instituții de învățământ public preșcolar, investitorului permițându-i-se a dezvolta prezentul ansamblu ca urmare a restructurării parcelei identificată cu CF nr. 313009, 317330, 262053 Cluj - Napoca în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- 1.5.5. Investițiile privind reorganizarea circulațiilor în conformitate cu condițiile stabilite prin Avizul și nota internă emise de Serviciul Siguranța Circulației, intră în grija și cheltuiala investitorului SC LUCAROM IMPEX SRL și ANNADONA RESIDENCE SRL conform pct. 1.2.5.2.
- 1.5.6. Conform UTR_M, toate parcajele subterane aferente tuturor locuințelor colective vor fi autorizate împreună cu imobilele prevăzute în PUZ.
- 1.5.7. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.
- 1.5.8. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2.1., 1.2.2., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.5.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea Municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.5.10. 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 publice.

1.6. Prevederile menționate au aplicabilitate generală și prioritară la nivel de PUZ.

2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape conform etapizare art.1.4.2. dezvoltate pe fiecare parcelă, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate și va cesiona fără plată aceste garanții în favoarea Municipiului.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de **51.034.800 Euro + tva.**

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform **Avizul de Oportunitate nr. 251 din 22.03.2018** și Avizul Arhitectului – șef **nr. 119 din 04.07.2022**

4. ALTE CLAUZE:

1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

2. Prezentul **CONTRACT DE RESTRUCTURARE** a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de

între **LUCAROM IMPEX SRL.**

prin reprezentant TARNOVEAN Gabriel



și **ANNADONA RESIDENCE SRL.**

prin reprezentant DAMIAN Rares



Municipiul Cluj-Napoca și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.**

prin reprezentant primar BOC Emil

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan

Director Juridică, director executiv Alina Rus

Direcția generală de urbanism, Arhitect șef, Daniel Pop

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 7 PAGINI

UTR.M - Zona mixtă , ansamblu mixt cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual: Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Infrastructura urbană e în general degradată.

Caracterul propus: Restructurarea unității industriale inițial existente în cadrul amplasamentului are ca scop activarea unui areal sub utilizat , respectiv deblocarea unei zone cu caracter de barieră urbană și transformarea acestuia într-un teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională complexă și echilibrată care să contribuie la rezolvarea disfuncționalităților de accesibilitate, funcționale sau estetice evidențiate în zonă și la creșterea calității vieții utilizatorilor.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Regulamentul aferent Utr M integrează prevederile generale aferente unității teritoriale RiM, particularizându-le pentru situația specifică a amplasamentului, conform propunerilor de organizare arhitectural-urbanistică și funcțional volumetrică a sitului. Deși în cadrul sub-zonificării aferente soluției urbanistice de ansamblu se propun adecvări ale regulamentului la situația urbană specifică - la nivelul Unității teritoriale de referință M - Ansamblu multifuncțional, se vor respecta recomandările generale privitoare la utilizarea terenului și indicii urbanistici maximali reglementați la nivelul PUG mun. Cluj-Napoca.

Astfel, la nivel de ansamblu propus se preiau și se integrează în prezentul regulament prevederile / reglementările generale aferente UTR RIM, respectiv:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1).

SPAȚIILE VERZI¹ organizate în cadrul ansamblului propus pe vor ocupa minim 30% din suprafața de referință pentru calculul spațiilor verzi.

Indicatori urbanistici: POT max. 60% / CUT max. =2,8 ADC/ mp

Planul urbanistic zonal prezent reprezintă etapa finală a PROCEDURII DE RESTRUCTURARE aplicată terenului în cauză, și operaționalizează condițiile cadru aferente acesteia.

¹Așa cum sunt ele definite în cadrul RLU prezent – a se vedea capitolul 13 Spații Verzi din cadrul UTR M.



B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu restricțiile, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Restricții :

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor ceda suprafețele de teren necesar lărgirilor așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

Suplimentar față de dezmembrările necesare lărgirilor din PUG, la nivelul PUZ prezent au fost stabilite locații concrete și restricții aferente pentru trama stradală de interes local - drum public propus strada A), infrastructura edilitară, Spațiile verzi, inclusiv Grădină / scuar verde cu acces public nelimitat) etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. Acestea se vor realiza prin grija investitorului și pot fi considerate Obiective de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 la RLU aferent PUG mun. Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profele transversale unitare, (conform Anexei 6 la RLU aferent PUG mun. Cluj-Napoca). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

PIEȚELE / PIAȚEȚELE vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

SPAȚIILE VERZI de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. CLUJ-NAPOCA.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând, Locuințe colective și funcțiuni terțiare, administrative și spații pentru birouri.

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Se recomandă prevederea de spații comerciale / Servicii dotări pe întreg parterul ansamblului propus - obligatoriu înspre Bulevardul Muncii.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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, mall;

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri rezidențiale monofuncționale, locuințe individuale;

Construcții provizorii de orice natură; Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor; Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

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

Regim de construire: deschis pentru imobilele cu front la strada A și închis pentru imobilele cu front la strada Byron și Bulevardul Muncii.

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor sunt cele stabilite în cadrul P.U.Z. prezent. – a se vedea Planșa U.4. Posibilități de mobilare urbanistică. Prin prezenta documentație se particularizează prevederile regulamentului aferent UTR Rim la propunerile de organizare arhitectural urbanistică de ansamblu a amplasamentului.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Parcelarea terenului se va realiza conform propunerilor de organizare arhitectural urbanistică a P.U.Z., respectând principiul sub-unităților teritoriale de referință propuse - A se vedea Planșa U.03 / Reglementări urbanistice aferente PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament: în aliniamentul reglementat al Bulevardului Muncii, retragere de 3 m fata de aliniamentul reglementat al strazii G.G.Byron și 3 m fata de aliniamentul strazii A.

Clădirile se vor dispune în conformitate cu planul de mobilare propus, cu respectarea cu regimul de construire reglementat pentru fiecare imobil în parte. Clădirile propuse se vor amplasa în interiorul EDIFICABILULUI delimitat prin prezenta documentație, respectiv:

- în Aliniamentul reglementat al strazii Bulevardul Muncii;
- cu respectarea **Regimului de aliniere** care prevede **retragerea cu 3 m față de aliniamentul reglementat** al strazii George Gordon Byron;
- cu respectarea **Regimului de aliniere** care prevede **retragerea cu 3 m față de aliniamentul reglementat** al strazii nou propuse -A;

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

Retragerea fata de limitele laterale și posterioare: La principalele artere de trafic (strada Bulevardul Muncii și strada George Gordon Byron) - în situațiile în care a fost reglementat regimul de construire închis - corpurile de clădire se vor dezvolta pe o adâncime de maxim 20 m față de alinierea reglementată.

În situațiile reglementate cu regim de construire deschis, retragerea față de limitele laterale va fi egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară a clădirilor în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară a clădirilor în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul imobilului de birouri propus în Nordul amplasamentului, în cadrul **parcele de colț** cu poziție urbană privilegiată, acesta va fi dispus respectând regimul de aliniere la căile de circulație care delimitează parcela, reglementându-se amplasarea clădirilor doar față de limitele laterale. Situația specifică de organizare spațială propusă impune deschideri locale în frontul strazii,

pentru delimitarea în cadrul țesutului urban a elementului reper propus. Retragerile față de limitele laterale vor fi mai mari sau egale cu 23 m. Interspațiul astfel rezultat va fi tratat ca o piațetă urbană cu acces public nelimitat. Considerând situația specifică, respectiv poziționarea Nordică față de restul ansamblului propus, nu se impun retrageri suplimentare legate de necesitatea asigurării unei iluminări naturale adecvate pentru imobilele din vecinătate.

În cazul viitoarelor parcele a căror Limita posterioară va presupune vecinătate cu GRĂDINA / SCUAR VERDE cu acces public nelimitat, se pot accepta excepții la nivelul parterelor aferente fațadelor posterioare – deschise înspre spațiul verde aferent ansamblului. Nivelurile subterane aferente se pot amplasa în imediata vecinătate a limitei de demarcare dintre subzone.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEĂȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor se va face conform planșei U.03 Reglementări urbanistice aferente P.U.Z. de restructurare cu observarea detalierii din cadrul planșei de U04. Posibilități de mobilare urbanistică.

În cazul clădirilor pentru care s-a reglementat regimului de construire închis, imobilele propuse vor avea o dispunere care presupune cuplare la calcan.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilității de acces la drumurile publice, în mod direct. Circulațiile și accesese se vor realiza din str. George Gordon Byron, Bulevardul MUNCII și strada nou propusă " A"

Pofilele stradale aferente circulațiilor publice din zona studiată și Organizarea intersecției majore din Nordul amplasamentului se va face conform prevederilor prezentei documentații, la nivelul căreia sunt preluate concluziile studiului de trafic și recomandările Avizului serviciului de Siguranța circulației din cadrul primăriei Cluj-Napoca, sau al Poliției Rutiere, respectiv:

- Pentru strada **Bulevardul Muncii – Profil Tip I – ampriză 35 m**
- Pentru strada **George Gordon Byron - Profil tip III.B - ampriză 18 m**
- Pentru strada **nou propusă - Strada A – profil III.G - ampriză de 15 m**

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Accesele auto la parcajul subteran vor fi configurate minimal în vederea favorizării circulației pietonale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG mun. CLUJ-NAPOCA. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate, dispuse la nivelurile subsol/demisol/parter al clădirilor. Parcajele auto 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 ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este cea determinată prin PUZ de restructurare. Considerând situarea specifică într-o poziție urbană privilegiată - susținere a frontului unei artere principale - prin PUZ s-a impus regimul maximal de înălțime (1- 3S)+P+9.

Înălțimea maximă admisă:

(1-3S)+ P+9 pentru clădiri cu funcțiuni deosebite aflate în poziții urbane dominante (clădire de colț – Bulevardul Muncii, strada George Gordon Byron, strada Oasului. Înălțimea maximă la Cornișă și Înălțimea maximă a imobilului vor fi generate de normele specifice ale programului de arhitectură propus.

Înălțime maximă la cornișă recomandată 42 m/ Înălțime maximă a imobilelor 45 m

(1-3S)+ P+9 pentru clădirile dispuse în aliniamentul străzii Bulevardul Muncii.

Înălțime maximă 33 m la cornișă / Înălțime maximă a imobilelor 36 m

(1-3S)+ P+7 pentru corpul de clădirile cu parter și Etaj liber care face legătura între aliniamentul străzii Bulevardul Muncii și cel aferent străzii George Gordon Byron. La nivelul parterului + etaj liber se asigură legătura între spațiile cu caracter public prevăzute la nivelul terenului amenajat.

Înălțime maximă 27 m la cornișă / Înălțime maximă a imobilelor 30 m

(1-3S)+ P+4 pentru corpurile de clădire dispuse în aliniamentul reglementat al străzii George Gordon Byron.

Înălțime maximă 18 m la cornișă / Înălțime maximă a imobilelor 21 m

(1-3S)+ P+6 pentru clădirea de pe frontul sudic al strazii A.

Înălțime maximă 24 m la cornișă / Înălțime maximă a imobilelor 27 m

La nivel învelitorii se vor realiza accese pentru întreținerea curentă, prin prelungirea circulațiilor verticale ale imobilelor propuse.

Peste ultimul nivel se admite amplasarea unui nivel tehnic parțial care poate să conțină: accesele pentru întreținerea curentă a învelitorii, a spațiilor tehnice destinate amplasării centralelor termice comune de bloc, precum și a altor spații tehnico - administrative. Volumul construit destinat amplasării acestora sau cel aferent mascării vizuale a echipamentelor și instalațiilor aferente, nu se iau în calculul înălțimii maxime la cornișă a imobilelor.

Declivitatea specifică a amplasamentului prezintă o diferență de nivel de aproximativ 3 m de la intersecția strazii Byron cu Muncii înspre Sud. Pentru asigurarea coerenței volumetrice de ansamblu (respectiv a alinierii la cornișă), înălțimile maxime reglementate pentru imobilele din cvartalul Nordic al ansamblului propus se vor raporta la o singură cotă $\pm 0,00$. Cota de calcul propusă este cota terenului amenajat din zona Nordică a ansamblului (respectiv din zona adiacentă piațetei pietonale care delimitează imobilul de birouri) – Cota +0,00 / parter Demisol / Subsol utilizabil pentru funcțiuni de interes public în extremitatea sudică a cvartalului. Înălțimile de nivel (de pe placă pe placă) considerate, în funcție de programul arhitectural, sunt următoarele: Parter Comerț și Servicii : H nivel 4 m / Locuire colectivă: H nivel 3, 2 m / Administrativ: H nivel 4m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului arhitectural. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor urbane specifice soluției arhitectural - urbanistice propuse : regim de construire închis cu ocuparea frontului / regim de construire deschis pentru imobilele

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

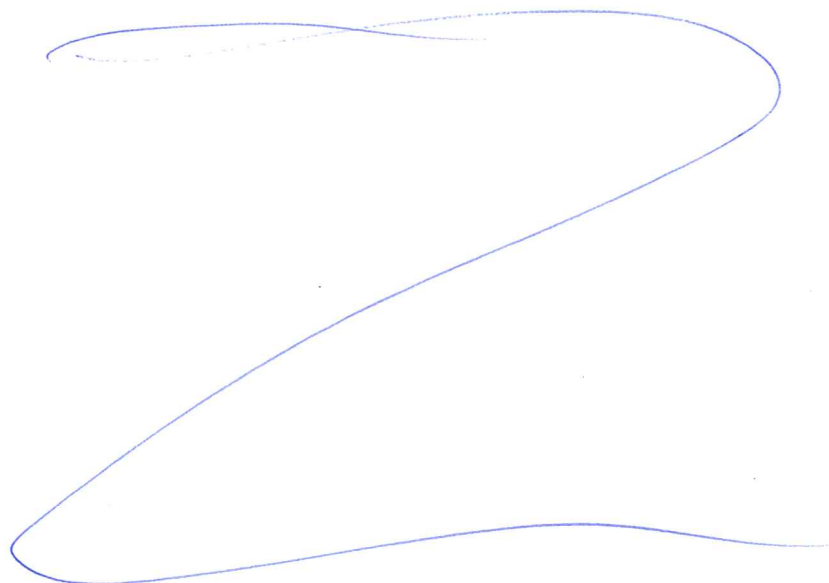
Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, tratate într-o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca pre-condiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior - integrat în clădire, destinat colectării deșeurilor menajere pe 4 fracții, accesibil din spațiul public.



13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minim 30 % din suprafața de referință pentru calculul spațiilor verzi și vor cuprinde (I) SUPRAFETELE ORGANIZATE PE SOL NATURAL și (II) Suprafețe verzi (EXTENSIVE/ INTENSIVE) realizate la cota terenului amenajat, peste nivelurile subterane propuse.

SUPRAFAȚA DE REFERINȚĂ pentru calculul necesarului de **SPAȚII VERZI** reprezintă suprafața de teren rezultată după dezmembrarea din suprafața inițială a suprafeței aferente Subzonei Is_G (Subzona de instituții și servicii publice de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.) și a Suprafețelor aferente organizării tramei stradale la profilele reglementate.

15 471 mp = 22 476 mp - 2 400 mp - 4 605mp (1925 mp Blvd. MUNCII +375 mp BYRON + 2305mp str. A)

NECESARUL DE SPAȚII VERZI LA NIVELUL ANSAMBLULUI PROPUȘ este de 4 641 mp

La nivelul ansamblului multifuncțional propus, procentul de **SPAȚII VERZI organizate pe sol natural** (I) a fost grupat în cadrul **GRĂDINII / Scuarului VERDE cu acces nelimitat** cu suprafața de 2700 mp, delimitată în centru ansamblului propus.

Restul de 1.941 mp necesari în vederea asigurării procentului reglementat se Spații Verzi, va fi prevăzut la nivelul (II) SUPRAFETELOR PLANTATE (INTENSIV- arbuști sau EXTENSIV - suprafețe înierbate) PESTE NIVELURILE SUBTERANE PROPUSE. Spațiile libere rezultate din condițiile de amplasare evidențiate la nivelul planșei de Reglementări urbanistice vor fi tratate ca spații semi - publice. Dala urbană rezultată peste nivelurile subterane propuse va fi amenajată peisager (după principiul teraselor plantate intensiv - inclusiv cu arbuști), și organizată ca o prelungire firească a GRĂDINII / SCUARULUI VERDE central, și a Piațetei pietonale organizate în Nordul ansamblului. Deși nu vor fi amplasate pe solul natural, la nivelul amenajărilor propuse se va evita mineralizarea excesivă.

Parcelarea teritoriului studiat este rezultatul firesc al planului general de amplasare a clădirilor. Terenul aferent GRĂDINII PUBLICE / SCUARUL VERDE cu ACCES PUBLIC NELIMITAT, este cel stabilit în cadrul prezentei documentații, în conformitate cu planșele desenate aferente. În cadrul zonei mixte se va amenaja un squar verde cu o suprafața minimă de de 2700 mp pe latura Nordica a strazii A în interiorul ansamblului mixt.

Materiala folosite:

- Terenul aferent este cel stabilit în cadrul prezentei documentații în conformitate cu planșele desenate aferente – Parcela de 2700 mp - în cadrul zonei mixte la nord de strada A în interiorul ansamblului mixt.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală sau piatra artificială, etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Ca regulă generală, în vederea asigurării unei accesibilități adecvate, nu se vor prevedea împrejmuiri. Împrejmuirile spre spațiile publice adiacente pot fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

14. ÎMPREJMUIRI

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

Accesul public nu va fi obstrucționat la nivelul spațiilor libere aferente ansamblului propus. Nu se vor prevedea împrejmuiri, diferențierea între diferitele tipuri de proprietate (public/ privat) se va realiza subtil, la nivelul amenajărilor, eventual cu gard viu cu înălțime joasă.

În cazurile particulare în care împrejmuirile sunt necesare (limite separate - se separă funcțiuni care necesită delimitarea propriului teren) împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Suprafața de referință pentru calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT aferent tuturor construcțiilor din zona mixtă M va fi suprafața 20 076 mp reprezentând diferența dintre suprafața totală a terenului aflat în proprietatea beneficiarilor conform CF nr. 262053 (5350 mp) / CF. nr. 313009 (10 885 mp)/ CF.nr. 317330 (6237 mp) și suprafața destinată subzonei de învățământ preșcolar conform Puz prezent.

Suprafața de referință pentru calcul indicatori urbanistici zona mixtă = Suprafața studiată aflată în proprietatea beneficiarilor - Suprafața de teren aferentă Grădiniței propuse (UTR S_Is_G)

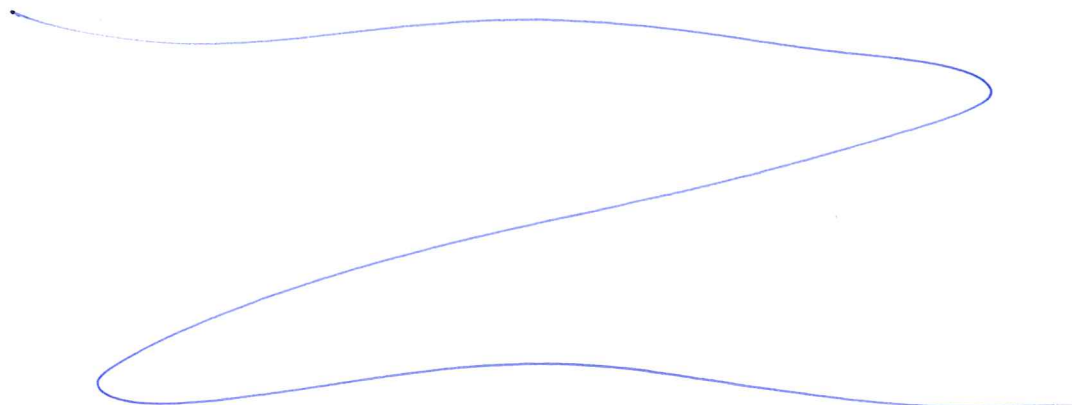
$$20\ 076\ \text{mp} = 22476\ \text{mp} - 2400\ \text{mp}$$

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$\text{P.O.T. maxim} = 60\%$$

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$\text{P.O.T. maxim} = 2,8$$



S_Is_G – Subzona de instituții și servicii publice de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subzona S_IS_g va asigura dotarea educațională de nivel preșcolar a ansamblului imobiliar propus.

Clădiri dedicate, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care se remarcă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcțiunile sunt de tip educațional, de cercetare etc.

Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.

Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate care a stat la baza dezvoltării urbanistice în cauză, prezentul P.U.Z. instituie reglementări particulare privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc,

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / parcelă.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

La nivelul PUZ prezent nu au fost stabilite servituti de utilitate publică care să afecteze teritoriul aferent S_Is_g.

Suprafața de teren va fi dezmembrată din cadrul ansamblului de parcele inițial și înscrisă în C.F. cu destinația de teren rezervat dotării de învățământ preșcolar previzionate.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din RLU aferent PUG și a reglementărilor de mai jos.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. CLUJ-NAPOCA.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni de învățământ preșcolar- GRĂDINIȚĂ. Se conservă utilizarea reglementată prin PUZ prezent, și poate fi dezvoltată, reorganizată sau modernizată, în conformitate cu necesități viitoare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unui P.U.D. cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Conformarea spațial volumetrică a obiectivului propus se va realiza cu respectarea prevederilor **NORMATIVULUI PRIVIND PROIECTAREA, REALIZAREA ȘI EXPLOATAREA CONSTRUCȚIILOR PENTRU GRĂDINIȚE DE COPII INDICATIV NP01197**

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală reglementată prin PUZ prezent. Terenul aferent Subzonei S_Is_G are suprafața de 2400 mp și este cel stabilit în cadrul prezentei documentații. (a se vedea Planșa U03. Reglementări urbanistice, Planșa U.04. Posibilități de mobilare urbanistică) .Parcelarea propusă este rezultatul firesc al planului general de amplasare a clădirilor.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi dispuse în regim de construire deschis. Se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 3 m. Se vor respecta prevederile NP 011 /97.

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

Distanțele clădirilor grădinițelor față de alte clădiri trebuie să respecte următoarele condiții: Să nu se umbrească reciproc față de razele soarelui; Să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice;

Să respecte exigențele prevăzute de normele de prevenire și stingerea incendiilor.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul autos și pietonal se realizează din strada A.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA 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.

Pentru o cât mai bună organizare a aceselor, circulațiilor auto și pietonale, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în spații special amenajate în acest sens, dispuse subteran sau suprateran.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10 m și respectiv (S/D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul local de urbanism aferent PUG mun. Cluj-Napoca

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Ca urmare a implementării propunerilor PUZ prezent, zona va fi echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Imobilul va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Organizarea parcelei se va realiza cu respectarea NP 011-1997 și va conține cele patru zone specifice funcțiunii: zona ocupată de construcții (Ac); zona curții de recreație; zona terenurilor și instalațiilor sportive; zona verde inclusiv grădina cu flori.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim este cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural în cauză.
POT maxim = 25 %

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

116. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim este cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural în cauză.

CUT maxim = 0,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).



Cluj-Napoca, martie 2022

Sef proiect:

arh. TULOGDYLászló

Proiectant de specialitate
urbansim:

SC. METAFORM DESIGN SRL.

arh. urbanist VANCEA Marcel

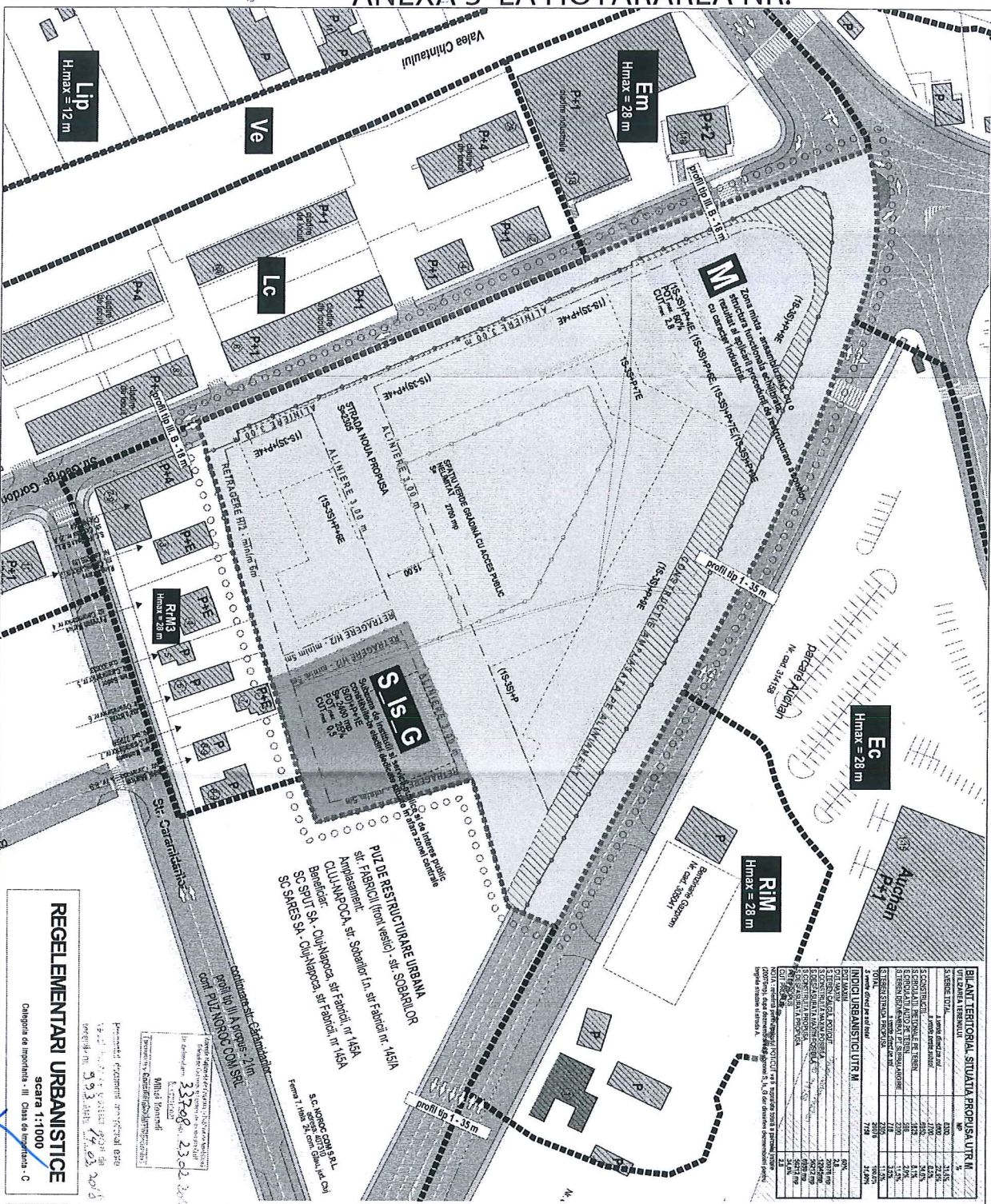


ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 15 PAGINI

ARHITECT SEF
DANIEL POP

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



REGLEMENTARI URBANISTICE
 Categoria de importanță - III - Clasa de importanță - C
 Scara 1:1000
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP

REGLEMENTARI URBANISTICE
 Categoria de importanță - III - Clasa de importanță - C
 Scara 1:1000
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP

REGLEMENTARI URBANISTICE
 Categoria de importanță - III - Clasa de importanță - C
 Scara 1:1000
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP

REGLEMENTARI URBANISTICE
 Categoria de importanță - III - Clasa de importanță - C
 Scara 1:1000
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP

REGLEMENTARI URBANISTICE
 Categoria de importanță - III - Clasa de importanță - C
 Scara 1:1000
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP

REGLEMENTARI URBANISTICE
 Categoria de importanță - III - Clasa de importanță - C
 Scara 1:1000
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP
 Proiectant: Proiectant arhitectural GSP

BILANTI TERITORIAL SITUATIA PROPUSA UTR M

SRETEREA TERENULUI	SAZUR	%
1. ZONA DE CONSTRUCȚII	1000	11,11
2. ZONA DE ZONĂ VERDE	2000	22,22
3. ZONA DE ZONĂ INDUSTRIALĂ	3000	33,33
4. ZONA DE ZONĂ RESIDENTIALĂ	4000	44,44
5. ZONA DE ZONĂ ECOLOGICĂ	5000	55,56
6. ZONA DE ZONĂ ALTE	6000	66,67
7. ZONA DE ZONĂ TOTALĂ	9000	100,00

BILANTI TERITORIAL SITUATIA PROPUSA - ZONIFICARE

UR M - Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R - Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I - Zona industrială și servicii de servicii.

UR V - Zona verde și servicii de servicii.

UR E - Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A - Zona altă și servicii de servicii.

BILANTI TERITORIAL SITUATIA PROPUSA - ZONIFICARE

UR M - Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R - Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I - Zona industrială și servicii de servicii.

UR V - Zona verde și servicii de servicii.

UR E - Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A - Zona altă și servicii de servicii.

LEGENDA

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

LEGENDA

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

LEGENDA

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

LEGENDA

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

LEGENDA

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

LEGENDA

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

UR M: Zona rezidențială și servicii de servicii.

UR R: Zona rezidențială și servicii de servicii.

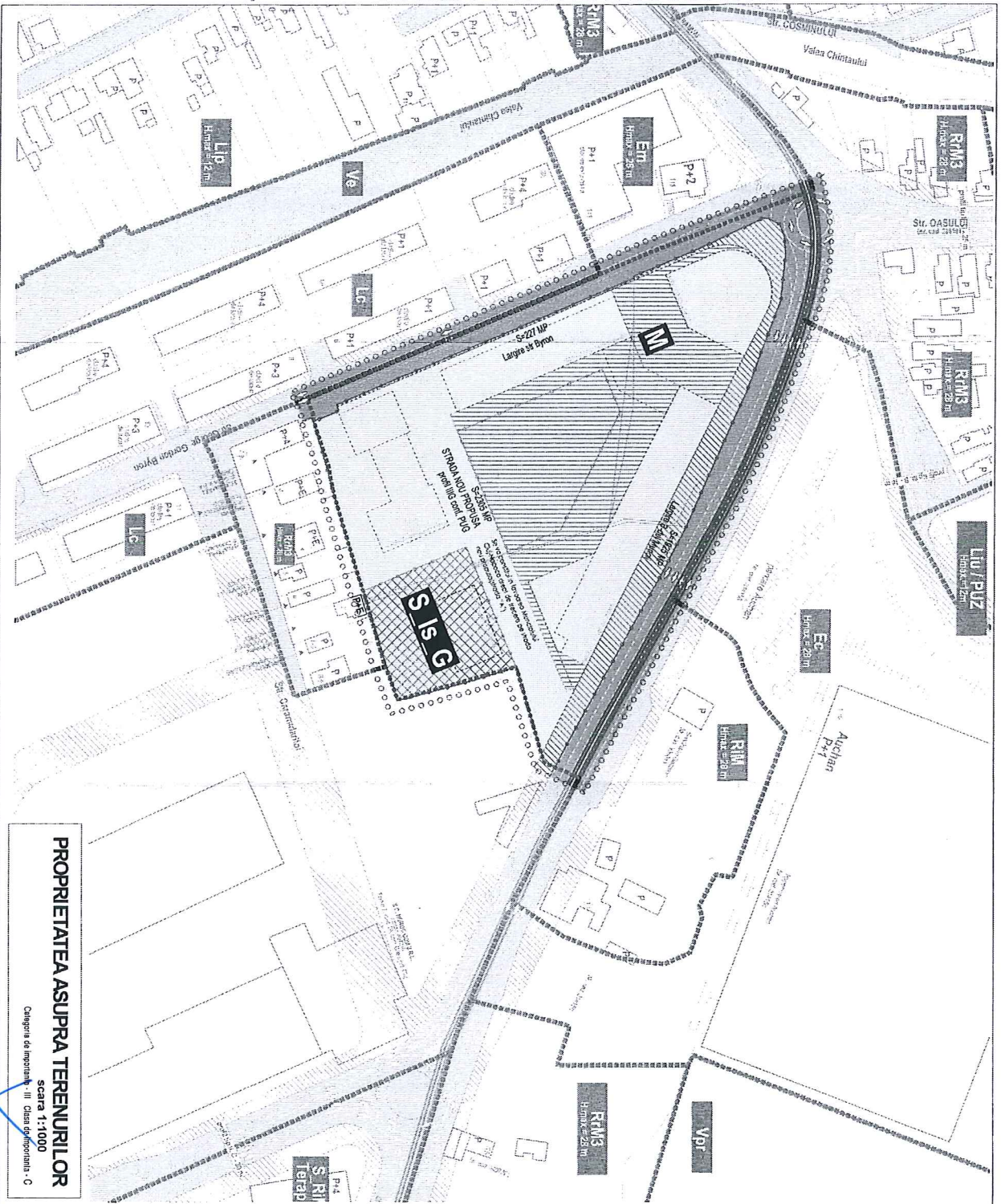
UR I: Zona industrială și servicii de servicii.

UR V: Zona verde și servicii de servicii.

UR E: Zona ecologică și servicii de servicii.

UR A: Zona altă și servicii de servicii.

ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
 scara 1:1000
 Categoria de inregistrare - III - Clasa de înregistrare - C

D

LEGENDA

Simbol	Descriere
[C]	CADASTRU
[L]	LIMITĂ TERENURI
[V]	VALORI DE PROTECȚIE
[S]	SURSA DE ACQUEDUCT
[R]	REȘEA DE CĂLEȘTE
[E]	EXTRACȚII
[P]	PROIECȚII
[O]	OBIECTE
[T]	TERENURI
[C]	CONSTRUCȚII
[R]	REȘEA DE CĂLEȘTE
[E]	EXTRACȚII
[P]	PROIECȚII
[O]	OBIECTE
[T]	TERENURI
[C]	CONSTRUCȚII

PROIECT DE PLAN DE
RESTRICȚIE DE TEREN
MULTILOCALITĂȚI

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
 scara 1:1000

PROIECT DE PLAN DE
RESTRICȚIE DE TEREN
MULTILOCALITĂȚI

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
 scara 1:1000

PROIECT DE PLAN DE
RESTRICȚIE DE TEREN
MULTILOCALITĂȚI

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
 scara 1:1000

ARHITECT ȘEF, DANIEL POP