

1-h8 pag.

39/7.10.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 758084/1/23.09.2022, conex cu nr. 681526/1/11.08.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 758156/433/23.09.2022, conex cu nr. 681736/433/11.08.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3, beneficiari: S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 22476 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 251 din 22.03.2018 și Avizul Arhitectului șef nr. 119 din 4.07.2022, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

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;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3, beneficiari: S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 22476 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 2872 (înscris în C.F. nr. 262053), nr. cad. 317330 (înscris în C.F. 317330) și nr. cad. 313009 (înscris în C.F. 313009).

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 262053, nr. cad. 2872-C1 și nr. cad. 2872-C2 sunt propuse pentru desființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. M – zonă mixtă – ansamblu mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni terțiare, administrative (spații birouri). Parterele spre principalele spații publice (bulevardul Muncii) vor avea funcțiuni de interes pentru public;

– *regim de construire*: deschis pentru imobilele cu front la str. „A” și închis pentru imobilele cu front la str. G. G. Byron și Bulevardul Muncii;

– *retragerea față de aliniament*: în aliniamentul reglementat al Bulevardului Muncii, retragere de 3 m față de aliniamentul reglementat al străzii G. G. Byron și 3 m față de aliniamentul străzii propuse „A”;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

La principalele artere de trafic (bvd. Muncii și str. G. G. Byron) – în situațiile în care a fost reglementat regim de construire închis – corpurile de clădire vor fi dezvoltate pe o adâncime de maxim 20 m față de regimul de aliniere reglementat.

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 limita posterioară a parcelei va fi mai mare sau egală cu jumătatea din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară a clădirilor, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

- *înălțimea maximă admisă*:
 (1-3S)+P+9E pentru clădirile de pe frontul vestic al Blvd. Muncii și zona de intersecție cu str. Oașului;
 (1-3S)+P+4E pentru clădirile de pe frontul estic al străzii G. G. Byron;
 (1-3S)+P+6E pentru clădirea de pe frontul sudic al străzii „A”;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 2.8 ADC/mp;
- *circulațiile și accesele*: din G. G. Byron, Bulevardul Muncii și strada nou propusă „A”;
- *spații verzi*: în cadrul zonei mixte, va fi amenajat un scuar verde cu acces public nelimitat, cu o suprafață minimă de 2700 mp, pe latura nordică a străzii „A”, în interiorul ansamblului mixt;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea vehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul 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. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

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

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: (S/D)+P+E, Hcornișă max. = 10 m. Se admit nivele parțiale (supanete) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă reglementată;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0.5;
- *retragere față de aliniament*: minim 3 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: H/2 dar nu mai puțin de 5 m față de limitele laterale și H/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita posterioară. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;
- *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;
- *circulațiile și accese*: din str. „A”;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele acestuia, inclusiv lucrările de infrastructură rutieră, conform prevederilor din Avizul nr. 558174/446/7.06.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației.

Conform Avizului nr. 558174/446/7.06.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației lucrările care vor fi suportate de către beneficiari sunt:

- lărgirea străzii George Gordon Byron la profil de 18 m, între Bulevardul Muncii și până la limita parcelei studiate, conform planului avizat, prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, respectiv reamenajarea prin realizarea adiacentă parcelei studiate a unui spațiu verde cu lățimea de 1.50 m și a unui trotuar cu lățimea de 1.50 m;
- lărgirea și amenajarea Bulevardului Muncii, între intersecția cu str. G. G. Byron și str. „A”, conform planului vizat, față de situația existentă cu: încă o bandă carosabilă de 3.50 m, alveolă pentru stand taxi cu 10 locuri (lungime de minim 55 m), pistă de biciclete de 1.50 m lățime și spațiu verde tampon între pista de biciclete și standul taxi/banda 1 carosabilă. Noul trotuar va avea lățime de 3 m. Pe lungimea alveolei de la standul taxi se va realiza un trotuar cu lățimea de 1.50 m, care se va conecta cu trotuarul principal, realizat spre imobile, printr-o

trecere de pietoni pe pista de biciclete, la mijlocul alveolei taxi. Lărgirea bulevardului se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai și relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus;

– lărgirea, reconfigurarea și amenajarea intersecției cu sensul giratoriu Bulevardul Muncii-str. G. G. Byron ținând cont de lărgirea bulevardului, conform planului vizat. Lărgirea intersecției va fi realizată prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai și relocarea rețelelor edilitare subterane în funcție de reconfigurarea propusă;

– realizarea și asfaltarea str. „A” la profil de 15 m, inclusiv racordarea acestei străzi cu Bulevardul Muncii lărgit. Intrarea/ieșirea pe/de pe str. „A” în/pe Bulevardul Muncii se va realiza numai prin viraje de dreapta;

– realizarea benzii de decelerare pentru accesul de pe Bulevardul Muncii pe strada nou propusă „A” la P.U.Z. Bulevardul Muncii – Byron;

– pentru execuția lucrărilor în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutieră orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun, etc. și obținerea Autorizației de Construire, iar în faza D.T.A.C. va fi necesară obținerea avizului de la Siguranța Circulației și Poliția rutieră pentru planurile de semnalizare rutieră orizontală și verticală;

– toate amenajările aferente P.U.Z.-ului vor trebui să aibă în vedere și să respecte prevederile Legii 101/2020 și ale normativului NP 051-2012.

Conform planșei „U.6. Proprietatea asupra terenurilor” suprafața de teren necesară lărgirii B-dului Muncii și lărgirii străzii G. G. Byron, precum și suprafața de teren aferentă U.T.R. S_Is_G sunt propuse pentru trecere în domeniul public, cu titlu gratuit.

Suprafețele de teren necesare lărgirii bvd. Muncii și străzii G. G. Byron vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2, vor fi trecute în domeniul public cu titlu gratuit. Anterior trecerii în domeniul public, acestea vor fi amenajate (bandă carosabilă, alveolă pentru stație taxi, pistă biciclete, spațiu verde, trotuar, bandă decelerare și intersecția cu sensul giratoriu), pe cheltuiala investitorului, conform Aviz nr. 558174/446/7.06.2022 emis de Serviciul Siguranța Circulației.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

Etapa 1: cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire deschis, de pe frontul sudic al străzii „A” și cele de pe frontul estic al străzii G. G. Byron.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuințe colective, va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură partea carosabilă a str. „A”, iar până la recepția construcțiilor vor fi amenajate trotuarele (inclusiv iluminat stradal).

Anterior recepției imobilelor de locuințe colective, construcția cu destinația de învățământ preșcolar (realizată la nivel finisat), cu parcela aferentă (U.T.R. S_Is_G) va fi transferată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe strada nou propusă (str. „A”).

Etapa 2: cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire închis, de pe frontul vestic al bvd. Muncii și intersecția cu str. Oașului.

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

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2, Planșa „U.3- reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 3 și Planșa „U.6- proprietatea asupra terenurilor” se constituie Anexa 4 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte 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**

Nr. din 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

Nr. înreg:

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.

ÎNTRUCĂȚ:

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, parametri 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 spațiale – 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 funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial și UTR S_Is_G – Subzona de instituții și servicii publice de interes public constituite în clădiri dedicate situate în 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 cheltuielile 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 starda 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 cheltuielile 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 stalpilor 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 fiind 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 stalpilor 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 intocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile : drumuri, retele edilitare subterane, 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 retragere de minimum 3 metri;
- Retrageri față de limitele laterale: H/2, minim 5 metri;
- Retrageri minime 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 regulamentul PUG
- Echipare 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 tehnică 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 acestuia 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 spațiului 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 acestuia 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 CLAUCZE:

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

2. Presentul **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

Diracția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan

Director Juridică, director executiv Alina Rus

Diracția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop

ANEXA 1 LA HOTĂRĂREA 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. SERVITUTI 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 / PIĂȚEȚELE 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: SUPRAFETE, 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 străzii Bulevardul Muncii;
- cu respectarea **Regimului de aliniere** care prevede **retragerea cu 3 m față de aliniamentul reglementat** al străzii George Gordon Byron;
- cu respectarea **Regimului de aliniere** care prevede **retragerea cu 3 m față de aliniamentul reglementat** al străzii 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 străzii,

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 ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor se va face conform planșei U.03 Reglementări urbanistice aferente P.U.Z. de restructurare cu observarea detalierei 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 posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Circulațiile și accesele 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 Regulamentului 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 străzii 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 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 străzii 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 fractii, 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)

P.O.T. maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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 întreagă 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 (supante, 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.

16. 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. TULOGDY László

Proiectant de specialitate
urbansim:

SC. METAFORM DESIGN SRL.

arh. urbanist VANCEA Marcel

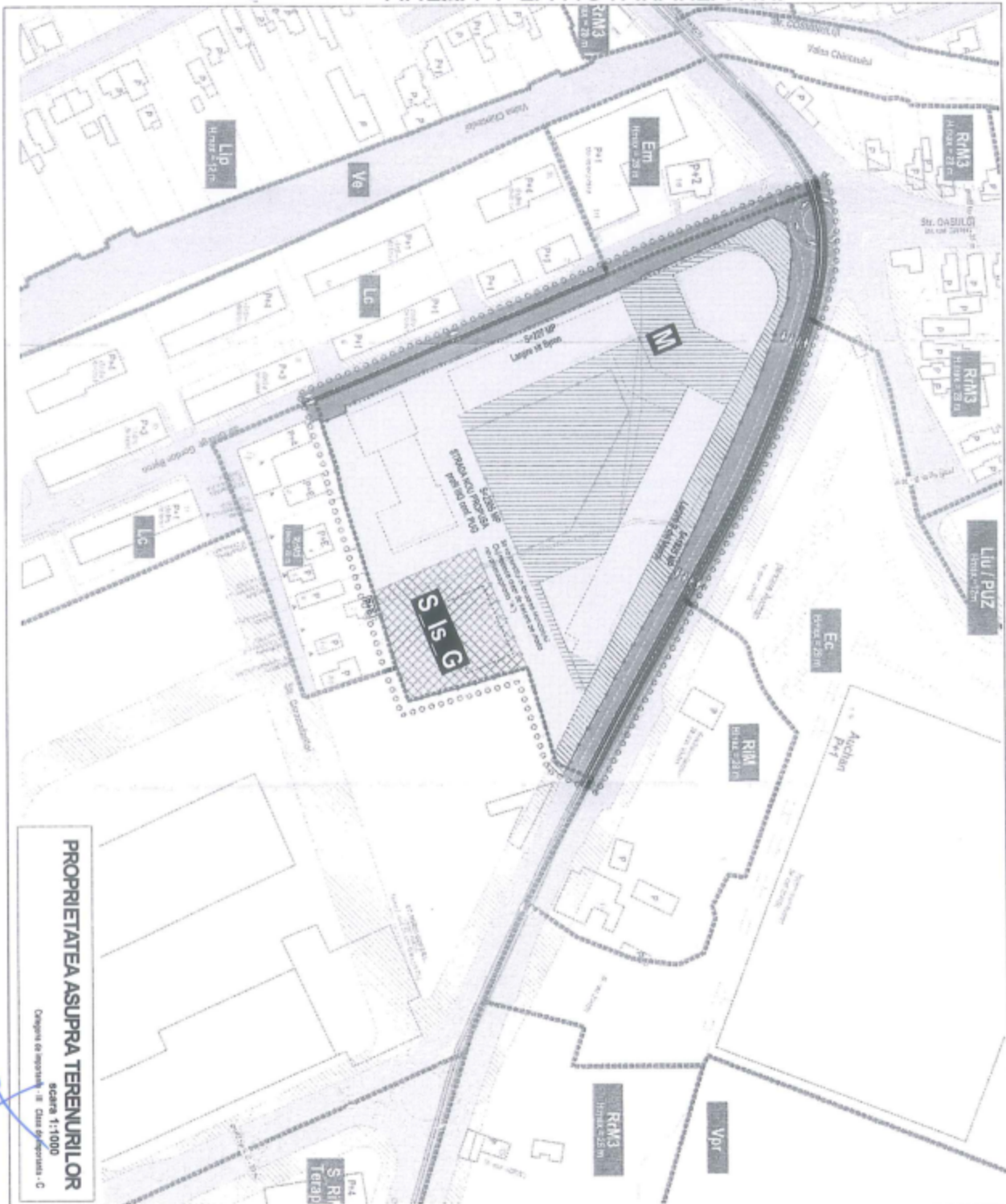


ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 15 PAGINI

ARHITECT SEF
DANIEL POP

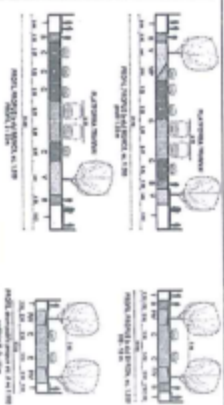
ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

scara 1:1000

Campul de sport nr. 18 - Casa de parcare - C



BLANT TERITORIAL, SITUATIA PROIECTULUI - ZONIFICARE

Tipul zonei	Suprafata (m ²)	Suprafata totala (m ²)	Procentaj (%)
Zone rezidentiale	10000	10000	100%
Zone comerciale	5000	5000	50%
Zone industriale	2000	2000	20%
Zone de parcare	1000	1000	10%
Zone de sport	1000	1000	10%
Zone de parcare nr. 18	1000	1000	10%
Total	16000	16000	100%

OBIECTIVE DE ÎNCADRARE PUBLICA

Obiective identificate prin P.U.O.

- realizarea amenajării și profilului topografic al terenului
- realizarea amenajării și profilului topografic al terenului
- realizarea amenajării și profilului topografic al terenului
- realizarea amenajării și profilului topografic al terenului

LEGENDA

Tipuri de terenuri: rezidentiale, comerciale, industriale, de parcare, de sport, de parcare nr. 18.

Simboluri: linii de graniță, linii de proprietate, linii de servitute, linii de utilitate.

PROIECTANT

ING. DANIEL POP

PROIECTANT

ING. DANIEL POP

PUZ

Buc. Muncii 2

Sf. Biron 1.3.

U6

PROIECTAREA TERENURILOR

ARHITECT ȘEF, DANIEL POP

PROIECTAREA TERENURILOR

ING. DANIEL POP

ING. DANIEL POP

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană,
Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3**

Prin cererea nr. 403432/433/2022, S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3.

Documentația a fost întocmită de S.C. EKTRA STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarelor: S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 22476 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 2872 (înscris în C.F. nr. 262053), nr. cad. 317330 (înscris în C.F. 317330) și nr. cad. 313009 (înscris în C.F. 313009).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 22476 mp, se află la intersecția Bulevardului Muncii cu strada G. G. Byron, fiind delimitată de U.T.R. RrM3 și U.T.R. RiM în partea sudică.

În vederea restructurării platformei industriale s-a întocmit un **plan director (masterplan)** pentru U.T.R. Rim, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului și organizarea circulației:

– **Zonificare funcțională propusă:**

U.T.R. M – zonă mixtă – ansamblu mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

– spațiu verde – grădină cu acces public nelimitat în cadrul U.T.R. M.

U.T.R. S_Is_G – subzonă de instituții publice și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – învățământ preșcolar (grădiniță).

– **Organizarea circulației:**

Bulevardul Muncii profil tip I – 35m, str. George Gordon Byron profil tip III.B – 18 m și str. „A” profil tip III.G – 15m.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele acestuia.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3.

PRIMAR
Emil Boc

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană,
Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 681526/1/11.08.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 403432/433/2022, S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3.

Documentația a fost întocmită de S.C. EKTRA STUDIO S.R.L., la comanda beneficiarelor: S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 22476 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 2872 (înscris în C.F. nr. 262053), nr. cad. 317330 (înscris în C.F. 317330) și nr. cad. 313009 (înscris în C.F. 313009).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 22476 mp, se află la intersecția Bulevardului Muncii cu strada G. G. Byron, fiind delimitată de U.T.R. RrM3 și U.T.R. RiM în partea sudică. Accesul la amplasament se realizează din Bulevardul Muncii (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1088*) și strada George Gordon Byron (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1316*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în U.T.R. S_Rim – *Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Subzonă mixtă*, teritoriu pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 251 din 22.03.2018 în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

În vederea restructurării platformei industriale s-a întocmit un **plan director (masterplan)** pentru U.T.R. Rim, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului și organizarea circulației:

– **Zonificare funcțională propusă:**

U.T.R. M – zonă mixtă – ansamblu mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

– spațiu verde – grădină cu acces public nelimitat în cadrul U.T.R. M.

U.T.R. S_Is_G – subzonă de instituții publice și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – învățământ preșcolar (grădiniță).

– **Organizarea circulației:**

Bulevardul Muncii profil tip I – 35 m, str. George Gordon Byron profil tip III.B – 18 m și str. „A” profil tip III.G – 15 m.

Construcțiile înscrise în C.F. nr. 262053, nr. cad. 2872-C1 și nr. cad. 2872-C2 sunt propuse pentru desființare.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului și stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

U.T.R. M – zonă mixtă – ansamblu mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

– *funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni terțiare, administrative (spații birouri). Parterele spre principalele spații publice (bulevardul Muncii) vor avea funcțiuni de interes pentru public;

- *regim de construire*: deschis pentru imobilele cu front la str. „A” și închis pentru imobilele cu front la str. G. G. Byron și Bulevardul Muncii;
- *retragerea față de aliniament*: în aliniamentul reglementat al Bulevardului Muncii, retragere de 3 m față de aliniamentul reglementat al străzii G. G. Byron și 3 m față de aliniamentul străzii propuse „A”;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

La principalele artere de trafic (bvd. Muncii și str. G. G. Byron) – în situațiile în care a fost reglementat regim de construire închis – corpurile de clădire vor fi dezvoltate pe o adâncime de maxim 20 m față de regimul de aliniere reglementat.

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 limita posterioară a parcelei va fi mai mare sau egală cu jumătatea din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară a clădirilor, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

- *înălțimea maximă admisă*:
 - (1-3S)+P+9E pentru clădirile de pe frontul vestic al bvd. Muncii și zona de intersecție cu str. Oașului;
 - (1-3S)+P+4E pentru clădirile de pe frontul estic al străzii G. G. Byron;
 - (1-3S)+P+6E pentru clădirea de pe frontul sudic al străzii „A”;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 2.8 ADC/mp;
- *circulațiile și accesele*: din G. G. Byron, Bulevardul Muncii și strada nou propusă „A”;
- *spații verzi*: în cadrul zonei mixte, va fi amenajat un scuar verde cu acces public nelimitat, cu o suprafață minimă de 2700 mp, pe latura nordică a străzii „A”, în interiorul ansamblului mixt;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea vehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul 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. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

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

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: (S/D)+P+E, Hcornișă max. = 10 m. Se admit nivele parțiale (supante) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă reglementată;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0.5;
- *retragere față de aliniament*: minim 3 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: H/2 dar nu mai puțin de 5 m față de limitele laterale și H/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita posterioară. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;
- *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;
- *circulațiile și accese*: din str. „A”;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Pe parcursul delurării procedurii de aprobare, certificatul de urbanism nr. 225 din 25.01.2018 a expirat la data de 07.06.2022, fiind emis certificatul de urbanism nr. 1508 din 15.06.2022, cu menținerea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism emis anterior. Pe cale de consecință a fost emis Avizul Arhitectului șef nr. 119 din 4.07.2022 cu valabilitate pe durata certificatului de urbanism nr. 1508 din 15.06.2022.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 119 din 4.07.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 558174/446/7.06.2022.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele acestuia, inclusiv lucrările de infrastructură rutieră, conform prevederilor din Avizul nr. 558174/446/7.06.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației.

Conform Avizului nr. 558174/446/7.06.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației lucrările care vor fi suportate de către beneficiari sunt:

– lărgirea străzii George Gordon Byron la profil de 18 m, între Bulevardul Muncii și până la limita parcelei studiate, conform planului avizat, prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, respectiv reamenajarea prin realizarea adiacentă parcelei studiate a unui spațiu verde cu lățimea de 1.50 m și a unui trotuar cu lățimea de 1.50 m;

– lărgirea și amenajarea Bulevardului Muncii, între intersecția cu str. G. G. Byron și str. „A”, conform planului vizat, față de situația existentă cu: încă o bandă carosabilă de 3.50 m, alveolă pentru stand taxi cu 10 locuri (lungime de minim 55 m), pistă de biciclete de 1.50 m lățime și spațiu verde tampon între pista de biciclete și standul taxi/banda 1 carosabilă. Noul trotuar va avea lățime de 3 m. Pe lungimea alveolei de la standul taxi se va realiza un trotuar cu lățimea de 1.50 m, care se va conecta cu trotuarul principal, realizat spre imobile, printr-o trecere de pietoni pe pista de biciclete, la mijlocul alveolei taxi. Lărgirea bulevardului se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai și relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus;

– lărgirea, reconfigurarea și amenajarea intersecției cu sensul giratoriu Bulevardul Muncii-str. G. G. Byron ținând cont de lărgirea bulevardului, conform planului vizat. Lărgirea intersecției va fi realizată prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai și relocarea rețelelor edilitare subterane în funcție de reconfigurarea propusă;

– realizarea și asfaltarea str. „A” la profil de 15 m, inclusiv racordarea acestei străzi cu Bulevardul Muncii lărgit. Intrarea/ieșirea pe/de pe str. „A” în/pe Bulevardul Muncii se va realiza numai prin viraje de dreapta;

– realizarea benzii de decelerare pentru accesul de pe Bulevardul Muncii pe strada nou propusă „A” la P.U.Z. Bulevardul Muncii – Byron;

– pentru execuția lucrărilor în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutieră orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun, etc. și obținerea Autorizației de Construire, iar în faza D.T.A.C. va fi necesară obținerea avizului de la Siguranța Circulației și Poliția rutieră pentru planurile de semnalizare rutieră orizontală și verticală;

– toate amenajările aferente P.U.Z.-ului vor trebui să aibă în vedere și să respecte prevederile Legii 101/2020 și ale normativului NP 051-2012.

Conform planșei „U.6. Proprietatea asupra terenurilor” suprafața de teren necesară lărgirii Bulevardului Muncii și lărgirii străzii G. G. Byron, precum și suprafața de teren aferentă U.T.R. S_Is_G sunt propuse pentru trecere în domeniul public, cu titlu gratuit.

Suprafețele de teren necesare lărgirii bvd. Muncii și străzii G. G. Byron vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2, vor fi trecute în domeniul public cu titlu gratuit. Anterior trecerii în domeniul public, acestea vor fi amenajate (bandă carosabilă, alveolă pentru stație taxi, pistă biciclete, spațiu verde, trotuar, bandă decelerare și intersecția cu sensul giratoriu), pe cheltuiala investitorului, conform Aviz nr. 558174/446/7.06.2022 emis de Serviciul Siguranța Circulației.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

Etapa 1: cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire deschis, de pe frontul sudic al străzii „A” și cele de pe frontul estic al străzii G. G. Byron.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuințe colective, va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură partea carosabilă a str. „A”, iar până la recepția construcțiilor vor fi amenajate trotuarele (inclusiv iluminat stradal).

Anterior recepției imobilelor de locuințe colective, construcția cu destinația de învățământ preșcolar (realizată la nivel finisat), cu parcela aferentă (U.T.R. S_Is_G) va fi transferată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe strada nou propusă (str. „A”).

Etapa 2: cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire închis, de pe frontul vestic al bvd. Muncii și intersecția cu str. Oașului.

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

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 7 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1508/15.06.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Demersurile în vederea elaborării P.U.Z. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 225 din 25.01.2018, prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. La data depunerii cererii nr. 403432/433/2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 225/25.01.2018, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiunilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 11 august 2022, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3, a fost supus consultării publice din 11 august 2022 până în 26 august 2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogozan



Red.1 ex. consilier arh. Edith Heczei



Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



23.09.2022.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF


Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L., cu sediul în județul Cluj, loc. Cluj-Napoca, Piața Mihai Viteazu nr. 4, apt. 12, înregistrată sub nr. 588211/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 119 AVIZ din 4.07.2022

pentru: P.U.Z. – Restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3

generat de imobilele cu nr. cad. 313009, nr. cad. 317330, nr. topo. 2872 C.F. vechi 132020;

Inițiatori: S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L.;

Proiectant: S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Marcel Vancea;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: zona reglementată în suprafață de 22476 mp, se află la intersecția Bulevardului Muncii cu strada G. G. Byron, fiind delimitată de U.T.R. RrM3 și U.T.R. RiM în partea sudică.

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

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

—funcțiune predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană;

—înălțimea maximă admisă: înălțimea clădirilor va fi determinată prin P.U.Z. de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

—indici urbanistici: pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații/utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise/admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană;

—retragere min. față de aliniament: clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis;

—retragere min. față de limitele laterale și posterioare: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp,



retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

II. Prevederi PLAN DIRECTOR / MASTERPLAN propuse

În vederea restructurării platformei industriale s-a întocmit un **plan director (masterplan)** pentru U.T.R. Rim, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului și organizarea circulației:

– Zonificare funcțională propusă:

U.T.R. M – zonă mixtă – ansamblu mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

– spațiu verde – grădină cu acces public nelimitat în cadrul U.T.R. M.

U.T.R. S_Is_G – subzonă de instituții publice și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – învățământ preșcolar (grădiniță).

– Organizarea circulației:

Bulevardul Muncii profil tip I – 35 m, str. George Gordon Byron profil tip III.B – 18 m și str. „A” profil tip III.G – 15 m.

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

U.T.R. M – zonă mixtă – ansamblu mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni terțiare, administrative (spații birouri). Parterele spre principalele spații publice (bulevardul Muncii) vor avea funcțiuni de interes pentru public;

– *regim de construire*: deschis pentru imobilele cu front la str. „A” și închis pentru imobilele cu front la str. G. G. Byron și Bulevardul Muncii;

– *retragerea față de aliniament*: în aliniamentul reglementat al Bulevardului Muncii, retragere de 3 m față de aliniamentul reglementat al străzii G. G. Byron și 3 m față de aliniamentul străzii propuse „A”;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*:

La principalele artere de trafic (bvd. Muncii și str. G. G. Byron) – în situațiile în care a fost reglementat regim de construire închis – corpurile de clădire vor fi dezvoltate pe o adâncime de maxim 20 m față de regimul de aliniere reglementat.

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 limita posterioară a parcelei va fi mai mare sau egală cu jumătatea din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară a clădirilor, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

– *înălțimea maximă admisă*:

(1-3S)+P+9E pentru clădirile de pe frontul vestic al bvd. Muncii și zona de intersecție cu str. Oașului;

(1-3S)+P+4E pentru clădirile de pe frontul estic al străzii G. G. Byron;

(1-3S)+P+6E pentru clădirea de pe frontul sudic al străzii „A”;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. = 2.8 ADC/mp;

– *circulațiile și accesele*: din G. G. Byron, Bulevardul Muncii și strada nou propusă „A”;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

- *spații verzi*: în cadrul zonei mixte, va fi amenajat un scuar verde cu acces public nelimitat, cu o suprafață minimă de 2700 mp, pe latura nordică a străzii „A”, în interiorul ansamblului mixt;
- *staționarea autovehiculelor*: staționarea vehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul 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. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

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

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: (S/D)+P+E, Hcornișă max. = 10 m. Se admit nivele parțiale (supante) cu condiția încadrării la înălțimea la cornișă reglementată;
- *indici urbanistici*: P.O.T. max. = 25%, C.U.T. max. = 0.5;
- *retragere față de aliniament*: minim 3 m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: H/2 dar nu mai puțin de 5 m față de limitele laterale și H/2 dar nu mai puțin de 6 m față de limita posterioară. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;
- *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;
- *circulațiile și accese*: din str. „A”;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația P.U.Z. – *Restructurare urbană, Bulevardul Muncii nr. 2 – str. G. G. Byron nr. 1-3* s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 48 din 9.03.2022 și Avizul nr. 84 din 12.05.2022 (fundamentat C.T.A.T.U. – ședința din data de 28.08.2020) valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 255 din 25.01.2018. În urma analizării cererii nr. 588211/433/2022 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism 1508 din 15.06.2022.

Implementarea investițiilor se va realiza în două etape (cea de a doua după 2025).



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarele acestuia, inclusiv lucrările de infrastructură rutieră, conform prevederilor din Avizul nr. 558174/446/7.06.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației.

Conform Avizului nr. 558174/446/7.06.2022 emis de către Serviciul Siguranța Circulației lucrările care vor fi suportate de către beneficiari sunt:

- lărgirea străzii George Gordon Byron la profil de 18 m, între Bulevardul Muncii și până la limita parcelei studiate, conform planului avizat, prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, respectiv reamenajarea prin realizarea adiacentă parcelei studiate a unui spațiu verde cu lățimea de 1.50 m și a unui trotuar cu lățimea de 1.50 m;
- lărgirea și amenajarea Bulevardului Muncii, între intersecția cu str. G. G. Byron și str. „A”, conform planului vizat, față de situația existentă cu: încă o bandă carosabilă de 3.50 m, alveolă pentru stand taxi cu 10 locuri (lungime de minim 55 m), pistă de biciclete de 1.50 m lățime și spațiu verde tampon între pista de biciclete și standul taxi/banda 1 carosabilă. Noul trotuar va avea lățime de 3 m. Pe lungimea alveolei de la standul taxi se va realiza un trotuar cu lățimea de 1.50 m, care se va conecta cu trotuarul principal, realizat spre imobile, printr-o trecere de pietoni pe pista de biciclete, la mijlocul alveolei taxi. Lărgirea bulevardului se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai și relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus;
- lărgirea, reconfigurarea și amenajarea intersecției cu sensul giratoriu Bulevardul Muncii-str. G. G. Byron ținând cont de lărgirea bulevardului, conform planului vizat. Lărgirea intersecției va fi realizată prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai și relocarea rețelelor edilitare subterane în funcție de reconfigurarea propusă;
- realizarea și asfaltarea str. „A” la profil de 15 m, inclusiv racordarea acestei străzi cu Bulevardul Muncii lărgit. Intrarea/ieșirea pe/de pe str. „A” în/pe Bulevardul Muncii se va realiza numai prin viraje de dreapta;
- realizarea benzii de decelerare pentru accesul de pe Bulevardul Muncii pe strada nou propusă „A” la P.U.Z. Bulevardul Muncii – Byron;
- pentru execuția lucrărilor în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutieră orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun, etc. și obținerea Autorizației de Construire, iar în faza D.T.A.C. va fi necesară obținerea avizului de la Siguranța Circulației și Poliția rutieră pentru planurile de semnalizare rutieră orizontală și verticală;
- toate amenajările aferente P.U.Z.-ului vor trebui să aibă în vedere și să respecte prevederile Legii 101/2020 și ale normativului NP 051-2012.

Conform planșei „U.6 – Proprietatea asupra terenurilor” suprafața de teren necesară lărgirii B-dului Muncii și lărgirii străzii G. G. Byron, precum și suprafața de teren aferentă U.T.R. S_Is_G sunt propuse pentru trecere în domeniul public, cu titlu gratuit. Conform propunerii din contractul de restructurare, investitorul își asumă realizarea unei dotări publice (grădiniță cu 6 grupe) și trecerea acesteia în proprietatea Municipiului, cu titlu gratuit.

Suprafețele de teren necesare lărgirii bvd. Muncii și străzii G. G. Byron vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2, vor fi trecute în domeniul public cu titlu gratuit.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Anterior trecerii în domeniul public, acestea vor fi amenajate, pe cheltuiala investitorului, conform Aviz nr. 558174/446/7.06.2022 emis de Serviciul Siguranța Circulației.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

Etapa 1: cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire deschis, de pe frontul sudic al străzii „A” și cele de pe frontul estic al străzii G. G. Byron.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru imobilele de locuințe colective, va fi echipată edilitar și realizată la strat de uzură partea carosabilă a str. „A”, iar până la recepția construcțiilor vor fi amenajate trotuarele (inclusiv iluminat stradal).

Anterior recepției imobilelor de locuințe colective, construcția cu destinația de învățământ preșcolar (realizată la nivel finisat), cu parcela aferentă (U.T.R. S_Is_G) va fi transferată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit, conform propunerii din contractul de restructurare și planșa „U.6 – Proprietatea asupra terenurilor” și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trece pe strada nou propusă (str. „A”).

Etapa 2: cuprinde construcțiile dispuse în regim de construire închis, de pe frontul vestic al bd. Muncii și intersecția cu str. Oașului.

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

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1508 din 15.06.2022.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. arh. Edith Heczec

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Aprobat
Primar,
EMIL/BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C LUCAROM IMPEX S.R.L prin reprezentant Tulogy Laszlo cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, P-ta Mihai Viteazul nr. 4, apt. 12, telefon/fax 0722396306, înregistrată sub nr. 57181/433 din 06.02.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 02.03.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 251 din 22.03.2018

pentru elaborarea

P.U.Z de restructurare urbană, Blvd. Muncii nr.2- str. George Gordon Byron nr.1-3
generat de imobilele cu nr. Cad. 313009, nr. Cad. 317330, nr. Topop 2872 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este unitatea teritorială de referință S_Rim, delimitată de Blvd. Muncii în partea de nord și nord-est, strada George Gordon Byron în partea de nord-vest și vest , U.T.R RrM3 și U.T.R Rim în partea de sud și sud-est. Se va analiza caracteristicile structurii urbane pe toată zona de restructurare: intersecția str.Oașului-Blvd. Muncii până la intersecția cu strada Fabricii.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R S_RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - subzonă mixtă

2.2 propus: zonă mixtă ; teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

2.3 servituți de utilitate publică instituite prin PUG : Blvd. Muncii, profil II.B 35m.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T max =60% , C.U.T max=2,8 ADC/mp

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

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

-asigurarea servituții de utilitate publică, profil II.B 35m

-dotări de interes public pentru comerț, servicii, spații verzi cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii.

-accesul auto la zona de restructurare se realizează din Blvd. Muncii și str. George Gordon Byron.

-staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.

-echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

-toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z

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 cu Certificatul de Urbanism nr. 225 din 25.01.2018

- studii de fundamentare

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice reambulare topografică)

- studiu de circulație, analiza impactului investiției asupra traficului rutier.

- studii urbanistice (masterplan), studiu de fezabilitate și încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulament aferent Rim).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.225 din 25.01.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor legii 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii Urbane
arh. Andreea Mureșan



Red. 3 ex.
Cons. Arh. A. Șamșudean



Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. 2726708 din 26.03.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 26.03.2018

Raportul informării și consultării publicului,

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : S.C. LUCAROM IMPEX S.R.L. și S.C. ANNADONA RESIDENCE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 289331/18.06.2020

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - Restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 2 - str. G. G. Byron nr. 1-3

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

- **Certificat de urbanism nr. 1508/15.06.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 251/22.03.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 119/04.07.2022**

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

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

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 289331/18.06.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 20.04.2016, 07.02.2018 și 06.12.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate (516988/12.12.2016) următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în teritoriu
- Memoriu
- Aviz de oportunitate nr. 870/07.09.2016
- Fotografii cu panourile amplasate pe teren

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în datele de : 18.04.2017 și 18.12.2018, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 28.08.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 10.11.2016

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în datele de : 18.04.2017 - ora 13 și 18.12.2018 - ora 15 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 28.08.2020 - ora 10:30.

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

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc atât la sediul Primăriei în datele de : 18.04.2017 - ora 13 și 18.12.2018 - ora 15, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 28.08.2020 - ora 10:30.

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

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

Au fost notificați :

- S.C. FLORIPAN S.R.L. – str. Ciocârliei nr. 21A
- Petrușan Marius
- Ranga Rareș – str.
- fam. Bodor – str.
- Laszlo Andras – ;
- Laszlo Istvan – str.
- fam. Munteanu –
- Iszlai Susana – ;
- Iszlai Ioan Marius –
- Asociația de Proprietari – str. G. G. Byron nr. 2
- Asociația de Proprietari – str. G. G. Byron nr. 4
- Asociația de Proprietari – str. G. G. Byron nr. 6
- Asociația de Proprietari – str. G. G. Byron nr. 7-9
- Asociația de Proprietari – str. Oașului nr. 118
- Euro Kyt –
- S.C. NOROC COM S.R.L. – Ferma 7, Hala 24, Gilău, jud. Cluj

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;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 18.04.2017 - ora 13, 18.12.2018 - ora 15 și 28.08.2020 - ora 10:30.

La dezbaterile din 18.04.2017 și 18.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Tulogdy Laszlo

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbateră din 28.08.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Tulogy Laszlo
Din partea publicului s-a prezentat dl. Ranga Rares

Prin adresele cu nr. 512489/08.12.2016 și 512502/08.12.2016, dl. Iszlay Ioan Marius cu domiciliul în _____ și d-na. Iszlay Susana cu domiciliul în s _____ comunică următoarele obiecțiuni :

Referitor la P.U.Z. din B-dul Muncii nr 2 și Byron nr 1-3 ca terenul înălțat cu peste 2 metri prin depuneri de maloz și pământ se va face în spatele caselor de pe str. cărămidarilor să fie adus la nivelul anterior. Depunerea și înălțarea terenului ne strică gardul din spatele caselor.

Totodată încă persistă să se rezolve și problema apelor pluviale ce vin de pe teritoriul celor două suprafețe înălțate și ne inundă curtile

Solicităm să se facă canalizare și scuturi de colectare și dirijare a apelor să nu mai fim inundați

Referitor la aceste probleme am mai făcut sesizări la Primărie și Policia Primăriei Cluj-Napoca

Cluj-Napoca 8-12-2016



Cluj-Napoca 8-12-2016



Prin adresa cu nr. 539524/28.12.2016, dl. Iszlay Ioan Marius cu domiciliul în str. _____ și d-na. Iszlay Susana cu domiciliul în str. _____ comunică următoarele obiecțiuni :

← aducerea terenului înălțat la nivelul anterior / la nivel cu celelalte proprietăți vecine

= execuție canalizare, ca apele pluviale să nu me mai inunde (să vină pe str. cărămidoșilor)

Cu mulțumiri,

Data: 27.12.2016

nr 9,

Semnătura:

nr 8,

Prin adresa cu nr. 541248/29.12.2016, dl. Laszlo Andras cu domiciliul în , comunică următoarele obiecțiuni :

Nu sunt de acord cu clădire P+5+1R, propun construirea tip case max 1E+M cu retragere min 10m de la gardul și aducerea cotei terenului la cota terenului meu! Deja am găsit fisuri în peretelui cauza demolării de la această adresă!

Cu mulțumiri,

Data: 29.12.2016

Semnătura:

Prin adresa cu nr. 341725/17.07.2020, dl. Laszlo Andras cu domiciliul în str , comunică următoarele obiecțiuni :

Doresc sa va informez ca nu sunt de acord cu modul in care se intentioneaza construirea cladirii din spatele curtii mele!

Partea incercuita 3S+P+3E (vezi schita atasata) parca a fost adaugata doar pentru a nu se retrage suficient de la gardul meu, conform inaltimei de 3S+P+6E+ Etaj tehnic, adica in realitate 7 etaje!!! Aceasta constructie oricum va afecta iluminarea scurtii din spate dar si intimitatea mea. Propun sa se renunte la aceasta parte (3S+P+3E) si sa se transforme in spatiu verde, terasa, etc.

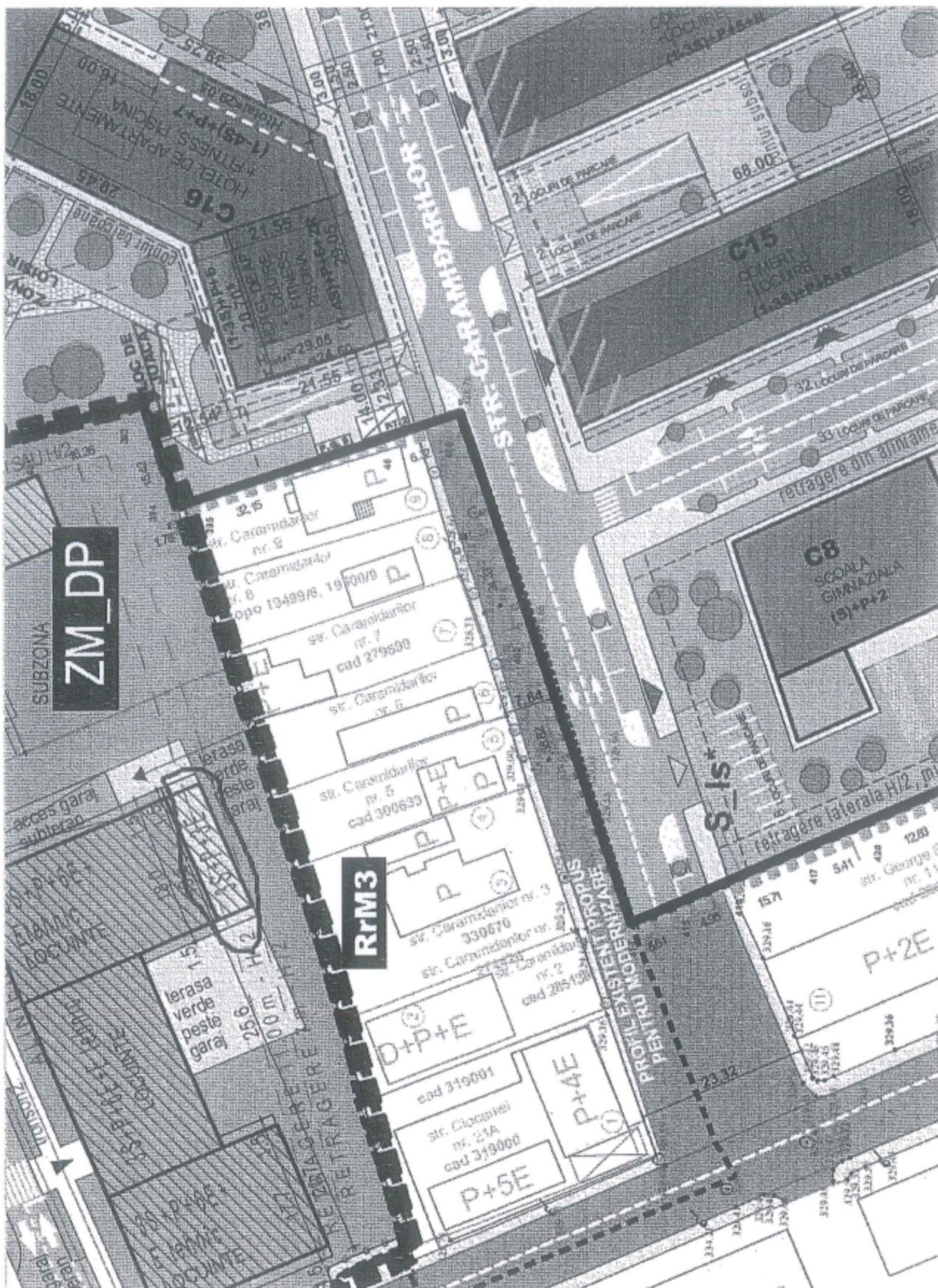
Atasat trimit formularul completat si schita zonei in cauza.

Nu sunt de acord cu amplasamentul din spatele casei mele, respectiv cu constructia de 3S+P+3E fiind prea aproape de gardul meu. Si de curtea din fata. Am atasat schita zonei in cauza. Aceasta constructie va afecta intimitatea mea si lumina naturala.

Cu mulțumiri,

17.07.2020

Semnătura:



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

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

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

Ca răspuns la sesizările d-lui. Laszlo Andras cu domiciliul în
341725/17.07.2020, beneficiarul/proiectantul lucrării precizează următoarele :

cu nr.

1. Conform Regulamentului de urbanism al PUZ respectiv plansa U3. Reglementari Urbanistice, retragerea minim fata de limita de proprietate in cauza este de minim 6 m sau H/2 din inaltimea la cornisa sau atic al imobilului nou propus. Conform plansa U4. Posibilitate de mobilare urbanistica, retragerea cladirii propuse fata de limita de proprietate este 11m.
2. Avand in vedere ca imobilul propus se afla la nord fata de strada Caramidarilor , cladirea nou propusa nu umbreste proprietatea situata pe strada Caramidarilor nr.5.

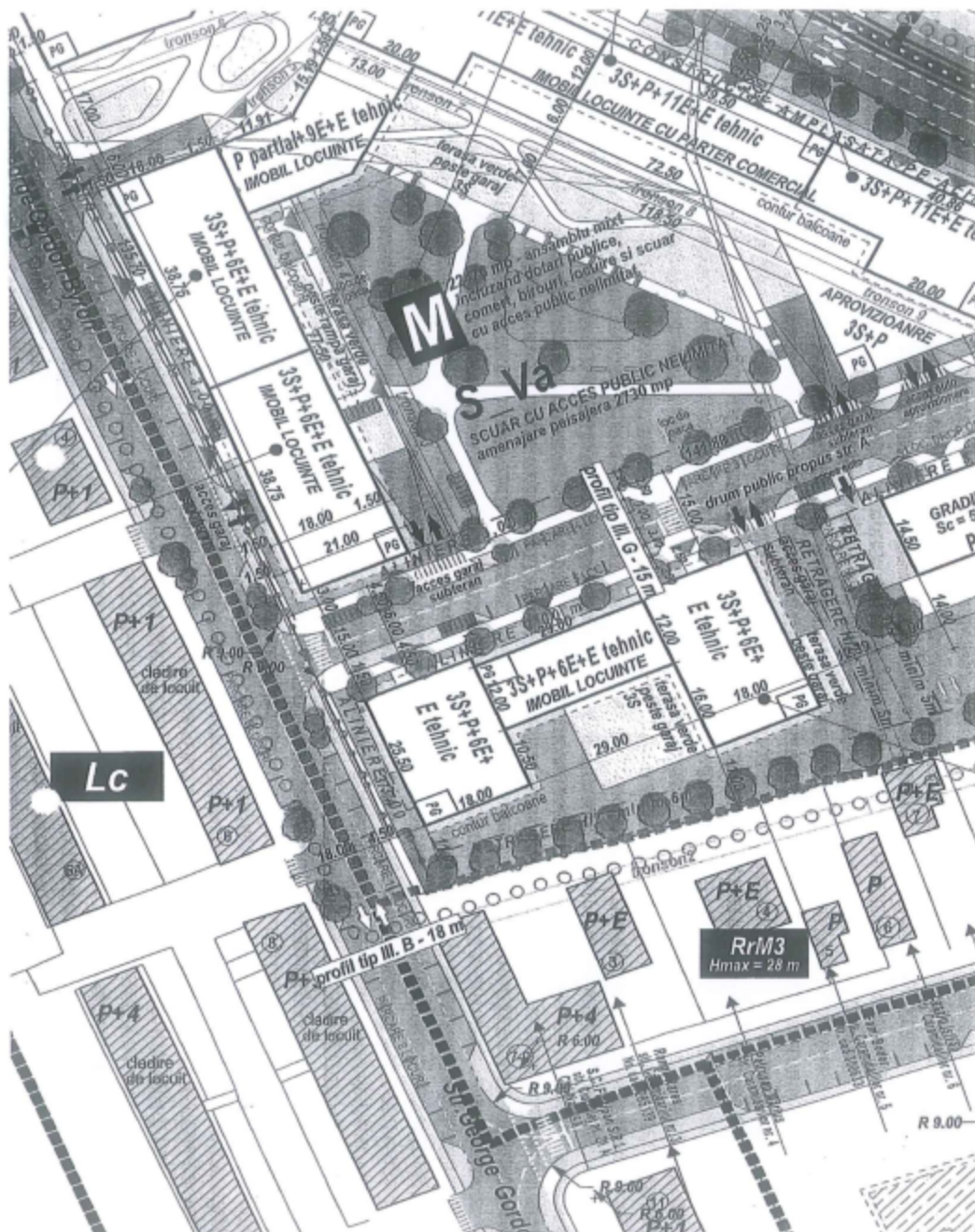
Cu stima.

SC. Lucarom Impex Srl.

SC. Annadona Residence Srl.

repr

Arh.Tulogy Laszlo



- nr. 512489/08.12.2016 – dl. Iszlay Ioan Marius
- nr. 512502/08.12.2016 – d-na. Iszlay Susana, s
- nr. 539524/28.12.2016 – Iszlay Ioan Marius și Iszlay Susana, s
- nr. 541248/29.12.2016 – dl. Lazslo Andras, :

beneficiarul lucrării precizează următoarele :

1. Raspuns la adresa nr.512489/08/12/2016 si 512502/08/12/2016 .

Pe parcela studiata se va realiza o sistematizare verticala coerenta si umpluturile vor fi readuse la nivelul anterior. Pe baza protocolului existent, din data de 15.08. 2016 intre Sc Lucarom Impex Srl si Sc Noroc Com Srl in calitate de proprietar al terenului invecinat, situat la adresa B-dul Muncii nr.4-6 apele pluviale se vor descarca temporar pe terenul Sc Noroc Com Srl. Pentru a nu periclita imobilele existente in zona.(vezi schita atasata prezentului protocol). In acelasi timp se asteapta raspunsul Companiei de Apa Somes la cererea Lucarom Impex inregistrata cu nr. 1323 din 20. 01.2016, daca solutia propusa de Lucarom Impex pentru canalizarea apelor pluviale si deversarea acestora in reseaua de canalizare pluviala existenta pe B-dul Muncii se poate realiza si este agregata de catre CAS.

2. Raspunsu la adresa nr. 539524/28.12.2016.

-idem pct. 1

3. Raspuns la adresa nr. 541248 din 29.12.2016.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 915 din 26.12.2016 obtinut de catre Sc.Lucarom Impex Srl terenul studiat se incadreaza in UTR=RIM Zona Functionala Mixta incluzind locuinte colective, activitati administrative, financiar bancare, comerciale, culturale, de incatamant,etc. Inaltimea maxima admisa in UTR Rim este reglementat astfel:

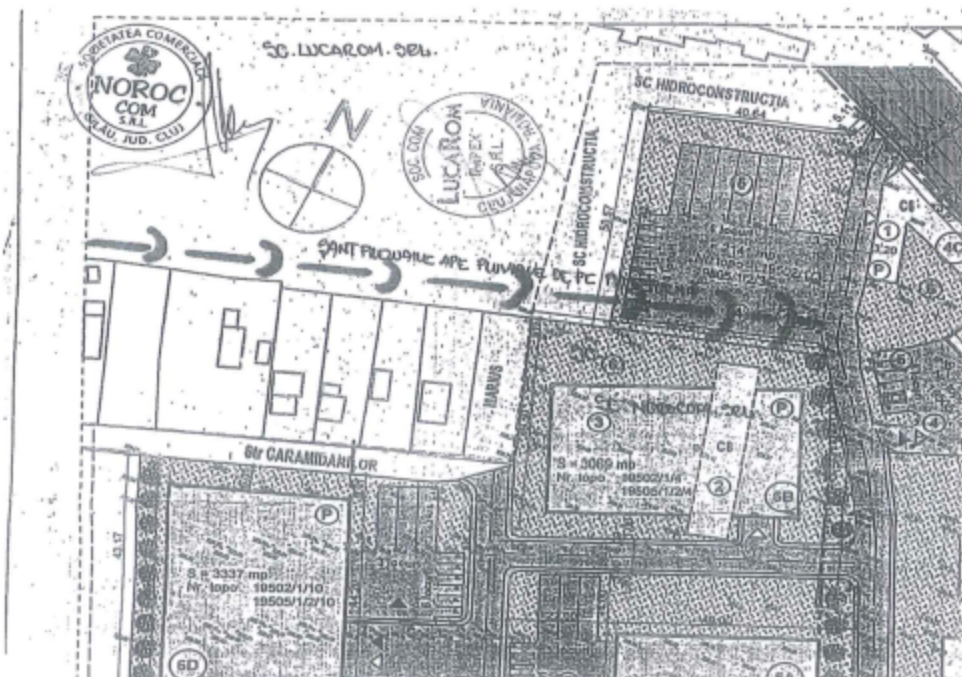
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

Inălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel 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 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6 (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (e) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

Prin Puz propus, plansa reglementari nu se depasesc aceste limitari.

Referitor la cota teren amenajat vezi pct.1

Cu stima/
Sc Lucarom Impex Srl.
Adm. Tamaveanu Gabriel



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 notificările cu nr. 540657/433/29.12.2016 și 345324/433/20.07.2020, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar acesta, prin adresele cu nr. 38190/27.01.2017 și 373934/05.08.2020 răspunde acestora.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 47884/433/02.02.2017, 47886/433/02.02.2017, 47891/433/02.02.2017 și 378598/433/07.08.2020

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

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan

