

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii,
str. Cosașilor nr. 47-49

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor nr. 47-49 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 652995/1/26.07.2022 conex cu nr. 519501/1/17.05.2022, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 653192/433/26.07.2022 conex cu nr. 519549/433/17.05.2022, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea în consiliul local a documentației P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor nr. 47-49, beneficiară: SDC IMOBILIARE S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 1199 din 9.01.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 173 din 15.11.2021 precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitori pe de altă parte și P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor nr. 47-49, beneficiară: SDC IMOBILIARE S.R.L., pe o parcelă proprietate privată, cu nr. cad. 267542, înscris în C.F. nr. 267542.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice după cum urmează:

UTR - M5 – Zona mixtă

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.;

– *regimul de construire*: deschis;

– *retragerea față de aliniament*: suprastructura construcțiilor (cu toate elementele fațadei, inclusiv console, balcoane) va fi amplasată la o distanță de minim 3 m față de circulația propusă în partea nordică a parcelei, în prelungirea drumului reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 466/2007;

– *retragerea față de limita vestică și nordică*: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 9 m;

– *retragerea față de limita sudică și estică*: se va asigura o retragere minimă cf. codului civil;

– *înălțimea maximă admisă*: pentru clădirile comune înălțimea (maximă) nu va depăși 35m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+9E+R. Suplimentar se admite realizarea unui etaj tehnic. Înălțimea totală (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depăși 40m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 3. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% \times St (suprafața terenului);

– *circulațiile și accesele*: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul la amplasament se realizează din strada Cosașilor și din strada Fabricii pe drum de interes local, reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 466/2007. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice. Punctul de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat, accesibil din spațiul public.

UTR - Is_A - subzona de instituții și servicii publice sau de interes public

- *funcțiunea admisă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);
- *regim de construire*: deschis;
- *amplasarea construcției pe parcelă*: clădirea cu destinația de grădiniță va fi amplasată în retragere minimă de 3 m față de limita vestică și sudică, minim 10 m față de limita nordică și minim 5 m față de aleea de incintă din vecinătatea estică;
- *înălțimea maximă admisă*: (1-2S)+P+E. Suplimentar se poate admite un nivel retras, cu condiția ca înălțimea la cornișă a construcției să nu depășească 8 m, iar înălțimea totală 12 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 25%, C.U.T. maxim = 0,5;
- *circulațiile și accesele*: din strada Cosașilor pe o alee de incintă;
- *staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblu mixt (corp A, corp B și corp C):

- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de teren adiacentă canalului Morii, încadrată în UTR Ve și înscrisă în C.F. cu titlul de „spațiu verde cu acces public”;
- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de 45,30 mp necesară regularizării circulației (conform planșei „A9 Plan proprietatea asupra terenurilor”).

Anterior recepției ansamblului mixt (corp A, corp B și corp C):

- imobilul cu destinație de „grădiniță” și terenul aferent acestuia de 1100 mp, vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca un drept de trecere pe aleea privată din sud, parte din imobilul cu nr. cad. 267542;
- va fi amenajată stația de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosașilor și transferată cu titlu gratuit în domeniul public;
- va fi realizată traversarea (pietonală și velo) a canalului Morii;
- va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, suprafața de teren (547,70 mp) adiacentă culoarului Morii, amenajată ca spațiu verde și de promenadă în baza unui proiect de specialitate;
- vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației nr. 556013/446/25.02.2021, cu privire la reamenajarea intersecției str. Câmpul Pâinii – str. Cosașilor și semnalizarea rutieră pe străzile din zonă.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, contractul de restructurare se constituie în Anexa 2, planșa „A6 Plan reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 3, planșa „A7 Plan reglementări urbanistice posibilități de mobilare urbanistică” se constituie în Anexa 4 și planșa „A9 Plan proprietatea asupra terenurilor” se constituie în Anexa 5 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Președinte de sesiune,
Ec. Dan Ștefan Târcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. - dezvoltare ansamblu mixt (birouri, rezidential, comerț, servicii) și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor nr.47-49

Regulamentul Local de Urbanism se constituie in ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritoriale administrative, avand menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare in materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a localitatii, in acord cu potentialul localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Regulamentul Local de Urbanism pentru intregul municipiu Cluj-Napoca, aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca, cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Autoritatile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata si completata- privind autorizarea executarii constructiilor

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Cladirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite in a doua jumatate a secolului al XX-lea si se afla in stari de conservare si au o valoare de utilizare foarte diferite. Acestea nu au valoare de patrimoniu industrial.

Terenurile nu prezinta nivele de contaminare in urma activitatilor industriale care s-au desfasurat in zona respectiva.

Funciunile propuse sunt compatibile si nu creeaza servituti limitrofe, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

II.5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zona studiata nu prezinta factori de risc natural sau tehnologici.

Se propune dezvoltarea echiparii edilitare existente in zona prin extinderea conductelor principale.

In zona studiata se propun functiuni compatibile cu cea de locuire, care e dominanta in zona.

II.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ si figurate pe plansa de reglementari.

Amplasarea in interiorul parcelei

Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Numarul si caracteristicile acceselor prevazute se vor conforma specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

II.9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si / sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Operatiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operatiunilor de urbanizare si se vor face numai pe baza de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectand prevederile Planului Urbanistic General si ale prezentului Regulament.

II.10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. Unitati si subunitati functionale

-existent: Conf PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este incadrat in UTR RiM/PUZ- Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta,partial in UTR Lip-locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic si UTR Ve-zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-propus: dezvoltarea unui ansamblu cu caracter mixt (birouri, rezidential, comerț, servicii) și funcțiuni complementare locuirii (grădiniță, spațiu verde cu acces public nelimitat)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se propune R.L.U. U.T.R. M5 care contine derogari de la RLU UTR Rim.

Categoriile functionale propuse sunt:

- zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa intre 30 si 70% din suprafata construita desfasurata totala;
- subzona de servicii de interes public constituite in cladiri dedicate;
- zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

ZONA MIXTA : U.T.R. M5

SUBZONA DE SERVICII DE INTERES PUBLIC (GRADINITA / CRESA) : U.T.R. M5 subzona Is_A

ZONA VERDE DE PROTECTIE : U.T.R. Ve

Fiecare subzona functionala are regulament propriu. Pe parcelele aferente fiecărei subzone se vor respecta indicii aferenti acestora.

UTR M5 - Zona mixtă

SECȚIUNEA I. 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.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (prezinzalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus

Teritoriul urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

Se propune o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, dotări de interes public pentru comerț-servicii și funcțiuni complementare locuirii (grădiniță, spațiu verde cu acces public nelimitat).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

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 noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). 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 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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza conform planului de mobilare. Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice - străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AJUANIAMENT

Amplasarea clădirilor se va face conform planului de mobilare anexat.

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

Suprastructura construcțiilor (cu toate elementele fațadei, inclusive console, balcoane) se va amplasa la o distanță de minim 3 m față de circulația propusă în partea nordică a parcelei, în prelungirea drumului reglementat prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 466/2007.

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

Retragerea față de limita vestică și nordică: $H_{cornisa}/2$ dar nu mai puțin de 9 m.

Retragerea față de limita sudică și estică: se va asigura o retragere minimă conform codului civil

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTR-UNĂ FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi conform planului de mobilare anexat, dar nu mai puțin de 9 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal 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.

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

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

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

II. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile comune înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (I-3S) +P+9E+ER. Suplimentar se admite realizarea unui etaj etnic. Înălțimea totală (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depăși 40m.

II. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcționii 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.

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,50 m de la cota trotuarului, peste spațiul public.

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, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

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

II. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție 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 bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea 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.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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 (P.O.T.)

Pentru ansamblul studiat:

P.O.T. max = 60%

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

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

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 3,0

SUBZONA DE SERVICII DE INTERES PUBLIC (GRADINITA/CRESA) :

U.T.R.M5 subzona Is_A

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc. cu caracter necomercial/nonprofit.

Subzone: Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - M5 subzona Is_A

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiune predominantă: funcțiuni de învățământ prescolar (gradinita)

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a ansamblului studiat sunt prezentate în planul de mobilare anexat.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza conform planșei "PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

Amplasarea clădirilor se va face conform planului de mobilare anexat.

Clădirea cu destinația de gradinită se va amplasa în retragere minimă de 3m față de limita vestică și sudică, minim 10m față de limita Nordică și minim 5m față de aleea de incintă din vecinătatea estică.

6. DIRIGUIAȚII ȘI ACCESE

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

Accesul se realizează din strada Cosasilor pe o alee de incintă.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor maxim admisă (I-2S)+P+E. Suplimentar se poate admite un nivel retras (tehnic), cu condiția ca înălțimea la cornișa a construcției să nu depășească 8m, iar înălțimea totală 12m.

9. 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.

Clădiri / corpuri noi

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

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, zidăria 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.

10. CONDIȚII DE ÎNCHEIERE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda 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). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

II. 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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje 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 împiedică realizarea construcțiilor.

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 (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 25%

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

C.U.T. maxim = 0.5

ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC :

U.T.R. Ve

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ APLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

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

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice.

Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) lucrări și amenajări hidrotehnice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

In zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATUINAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚIILE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVAQUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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

14. ÎMPREJURIRI

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

16. COEFICIENTI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

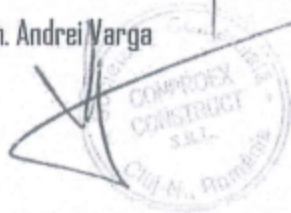
CUT maxim = 0,01

Intocmit,

Arh. îndrumător Sorin Cosoveanu



Arh. Andrei Varga



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 586/2021 CUPRINDE UN NR. DE 14 PAGINI

Nr. inreg:

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 de _____ cu sediul social în _____, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică** și

SDC IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Prof. Gheorghe Marinescu, 36-38, ap.2, Judet Cluj, inregistrata la ORC Cluj sub nr. J12/115/2010, Cod unic de inregistrare 26442448, legal reprezentata prin dl. BERCIU STEFAN denumit în continuare **dezvoltator/investitor/investitor privat**.

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

Având în vedere că:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situat/e în Cluj-Napoca, Strada Cosasilor, nr.47-49, identificat prin extrasul CF nr. 267542, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, UTR Lip, respectiv UTR Ve, conform certificat de urbanism nr. 4069 din 26.09.2018.

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.

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, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea



proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI, CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune următoarea tema-program de restructurare urbana a amplasamentului studiat

Categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial, subzona institutii de educatie(gradinita) si zona verde de protectie cu acces public nelimitat.

Indicatorii urbanistici obligatorii:

-zona mixta: M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=3.0

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

- subzona institutii de educatie(gradinita): M5 subzona Is_A P.O.T. max=25%, C.U.T. max=0.5

- se mentin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafata de teren incadrata in UTR Ve

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de oportunitate nr.1199 din 09.01.2019 și avizul arhitectului – șef nr.173 din 15.11.2021, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- Realizarea traversarii Canalului Morii, pietonale si velo, de la strada Cosasilor la incinta industriala Clujana
- amenajare statie de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosasilor
- amenajare zonelor verzi si promenada, cu acces public nelimitat, pe malul estic al Canalului Morii, aferent UTR Ve
- amenajare zona verde cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei, in completarea promenadei aferente culoarului canalului Morii
- edificarea imobilului cu destinatie „gradinita/cresa”(corp D) la stadiul semifinisat si trecerea acestuia in domeniul public, cu titlu gratuit , cu terenul aferent de 1 100m²
- Implementarea conditiilor tehnice prevazute in Avizul de principiu nr. 556013/25.02.2021 al Serviciului Siguranta circulatiei.
- Dezmembrarea suprafetei de 45.30m² si inscrierea acestuia in CF cu titlu de “drum”

Anterior emiterii autorizatiei de construire pentru ansamblu mixt (corp A, corp B, corp C):

- va fi dezmembrata din parcela initiala suprafata de teren adiacenta canalului Morii, incadrata in UTR Ve si inscrisa in C.F. cu titlu de “spatiul verde cu acces public”

-va fi dezmembrata din parcela initiala suprafata de 45,30 mp necesara regularizarii circulatiei (conform plansei "A9 Plan proprietate asupra terenurilor")

Anterior receptiei ansamblului mixt (corp A, corp B, corp C):

- imobilul cu destinatie de "gradinita" si terenul aferent acestuia de 1100mp vor fi transferate in domeniul public cu titlu gratuit si se va constitui in favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe aleea privata din sud, parte din imobilul cu numar cadastral 267542.
- va fi amenajata statia de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosasilor, si transferata cu titlu gratuit in domeniul public
- va fi realizata traversarea(pietonala si velo) a canalului Morii;
- va fi transferata in domeniul public, cu titlu gratuit, suprafata de teren (547,70 mp) adiacenta culoarului Morii, amenajata ca spatiu verde si de promenade in baza unui proiect de specialitate;
- vor fi implementate conditiile impuse prin Avizul Siguranta Circulatiei nr.556013/446/ 25.02.2021, cu privier la reamenajarea intersectiei str. Campul Painii- str. Cosasilor si semnalizarea rutiera pe strazile din zona

- 1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 vor fi finalizate odată cu investiția și vor fi recepționate împreună cu aceste investiții detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. nr. 173 din 15.11.2021 .
- 1.5. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare. A
- 1.6. 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 obligatiei de realizare a obiectivelor publice.
- 1.7. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2, precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.8. 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.

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 dezvoltate pe parcela, 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 agreeate 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.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de _____

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr. nr. 173 din 15.11.2021.

4. ALTE CLAUZE:

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

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

Încheiat în data de 09.12.2021

SDC IMOBILIARE S.R.L., legal reprezentată prin dl. BERCIU STEFAN

Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin reprezentant _____

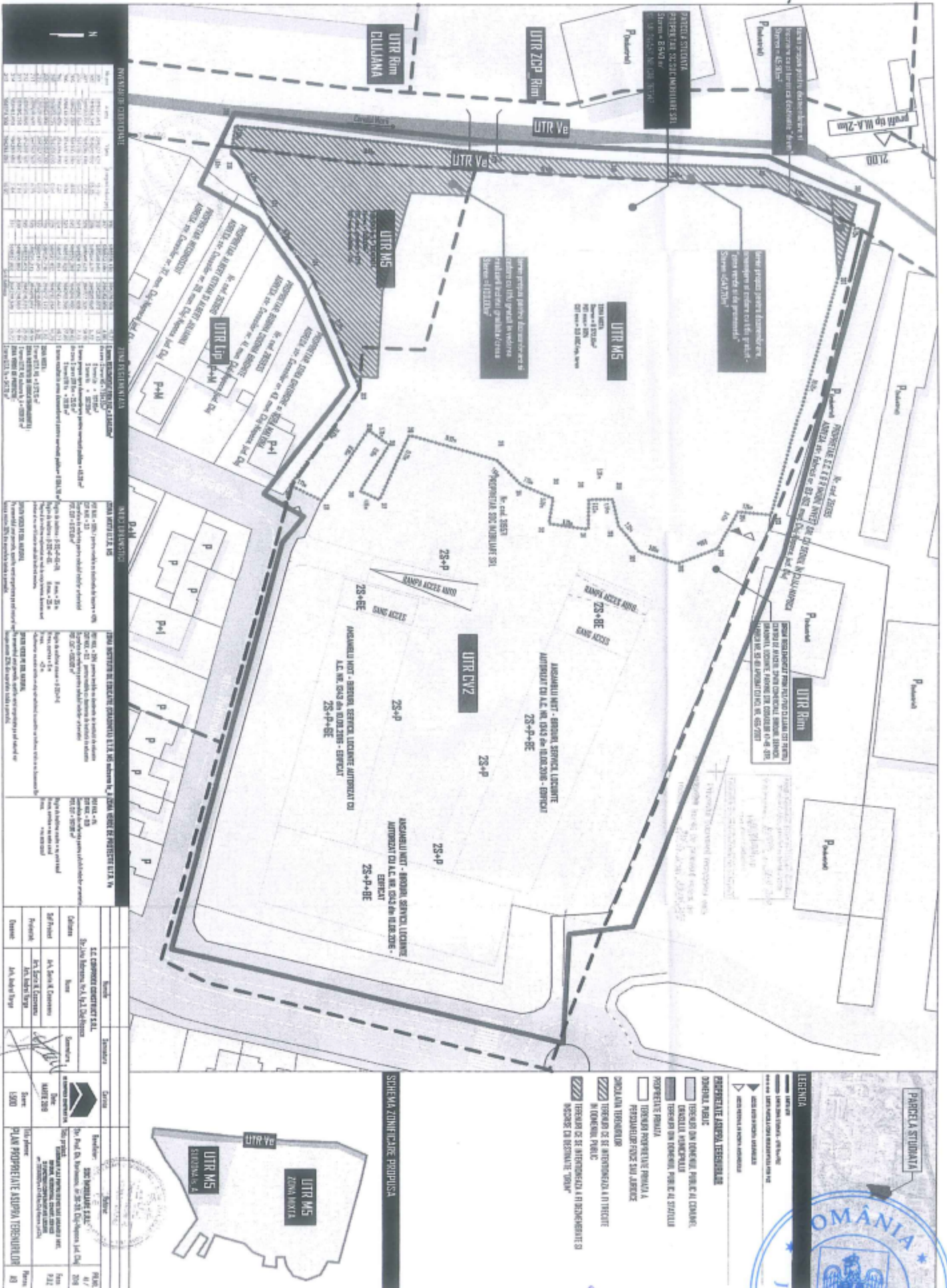
Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop _____

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 586/2022 CUPRINDE UN NR. DE 4 PAGINI





REZERVA DE SPAȚIU VERDE

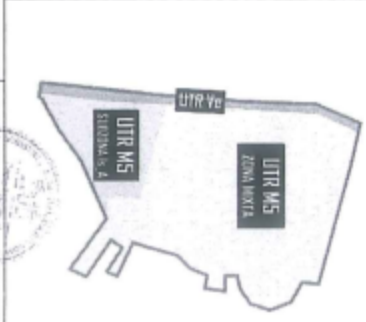
Tip	Suprafață
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...

Tip	Suprafață
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...

Tip	Suprafață
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...

SCHEMA ZONIFICĂRII PROPUSE

- REZERVA DE SPAȚIU VERDE
- UTR Rm - ZONĂ DE HABITAT MEDIU DENSITATE
- UTR MS - ZONĂ DE HABITAT MIXT
- UTR Ve - ZONĂ DE VEGETAȚIE
- UTR ZCP - ZONĂ DE SPAȚIU VERDE
- UTR MS - ZONĂ DE HABITAT MIXT
- UTR Lip - ZONĂ DE TEREN VERDE PUBLIC
- UTR CVZ - ZONĂ DE SERVICI COMERCIALE
- UTR Rm - ZONĂ DE HABITAT MEDIU DENSITATE
- UTR MS - ZONĂ DE HABITAT MIXT



LEGENDA

- REZERVA DE SPAȚIU VERDE
- UTR Rm - ZONĂ DE HABITAT MEDIU DENSITATE
- UTR MS - ZONĂ DE HABITAT MIXT
- UTR Ve - ZONĂ DE VEGETAȚIE
- UTR ZCP - ZONĂ DE SPAȚIU VERDE
- UTR MS - ZONĂ DE HABITAT MIXT
- UTR Lip - ZONĂ DE TEREN VERDE PUBLIC
- UTR CVZ - ZONĂ DE SERVICI COMERCIALE
- UTR Rm - ZONĂ DE HABITAT MEDIU DENSITATE
- UTR MS - ZONĂ DE HABITAT MIXT

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Handwritten signature of Daniel Pop



România
Județul Cluj
Municipiul Cluj-Napoca
Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
Direcția generală de urbanism
Nr. 680363/10.08.2022

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data 26.09.2022 și este încheiat între

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat de PRIMAR cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moților nr.3, jud. Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică** și

SDC IMOBILIARE S.R.L., cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Prof. Gheorghe Marinescu, 36-38, ap.2, Judet Cluj, inregistrata la ORC Cluj sub nr. J12/115/2010, Cod unic de inregistrare 26442448, legal reprezentata prin dl. BERCIU STEFAN denumit în continuare **dezvoltator/investitor/investitor privat**.

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

Având în vedere că:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții situat/e în Cluj-Napoca, Strada Cosasilor, nr.47-49, identificat prin extrasul CF nr. 267542, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, UTR Lip, respectiv UTR Ve, conform certificat de urbanism nr. 4069 din 26.09.2018.

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.

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, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente

acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat

Categoriile functionale propuse sunt:

-zona mixta: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial, subzona institutii de educatie(gradinita) si zona verde de protectie cu acces public nelimitat.

Indicatorii urbanistici obligatorii:

-zona mixta: **M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=3.0**

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune si respectiv parcelele de colt AC maxima=50% x St (suprafata terenului)

- subzona institutii de educatie(gradinita): **M5 subzona Is_A P.O.T. max=25%,
C.U.T. max=0.5**

- se mentin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafata de teren incadrata in UTR Ve

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de oportunitate nr.1199 din 09.01.2019 și avizul arhitectului – șef nr.173 din 15.11.2021, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- Realizarea traversarii Canalului Morii, pietonale si velo, de la strada Cosasilor la incinta industriala Clujana

- amenajare statie de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosasilor, si transferata cu titlu gratuit in domeniul public

- amenajare zonelor verzi si promenada, cu acces public nelimitat, pe malul estic al Canalului Morii, aferent UTR Ve

- amenajare zona verde cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei, in completarea promenadei aferente culoarului canalului Morii

- edificarea imobilului cu destinatie „gradinita/cresa”(corp D) la stadiul semifinisat si trecerea acestuia in domeniul public, cu titlu gratuit, cu terenul aferent de 1 100m²

-Implementarea conditiilor tehnice prevazute in Avizul de principiu nr. 556013/25.02.2021 al Serviciului Siguranta circulatiei.

- Dezmembrarea suprafeței de 45.30m² și înscrierea acestuia în CF cu titlu de “drum”

Anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblu mixt (corp A, corp B, corp C):

- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de teren adiacentă canalului Morii, încadrată în UTR Ve și înscrisă în C.F. cu titlu de “spațiul verde cu acces public”
- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de 45,30 mp necesară regularizării circulației (conform planșei “A9 Plan proprietate asupra terenurilor”)

Anterior recepției ansamblului mixt (corp A, corp B, corp C):

- imobilul cu destinație de “gradinită” și terenul aferent acestuia de 1100mp vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit și se va constitui în favoarea Municipiului Cluj-Napoca drept de trecere pe aleea privată din sud, parte din imobilul cu număr cadastral 267542.
- va fi amenajată stația de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosasilor, și transferată cu titlu gratuit în domeniul public
- va fi realizată traversarea (pietonala și velo) a canalului Morii;
- va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, suprafața de teren (547,70 mp) adiacentă culoarului Morii, amenajată ca spațiu verde și de promenadă în baza unui proiect de specialitate;
- vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației nr.556013/446/ 25.02.2021, cu privire la reamenajarea intersecției str. Campul Painii- str. Cosasilor și semnalizarea rutieră pe strazile din zonă

- 1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construcție.
- 1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 vor fi finalizate odată cu investiția și vor fi recepționate împreună cu aceste investiții detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. nr. 173 din 15.11.2021 .
- 1.5. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.
- 1.6. 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.
- 1.7. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2, precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.8. 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 construcție.

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 dezvoltate pe parcela, 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 agreeate 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.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 240 969 125 lei.

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr nr. 173 din 15.11.2021.

4. ALTE CLAUCZE:

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

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

Încheiat în data de

SDC IMOBILIARE S.R.L., legal reprezentata prin dl. BERCIU STEFAN

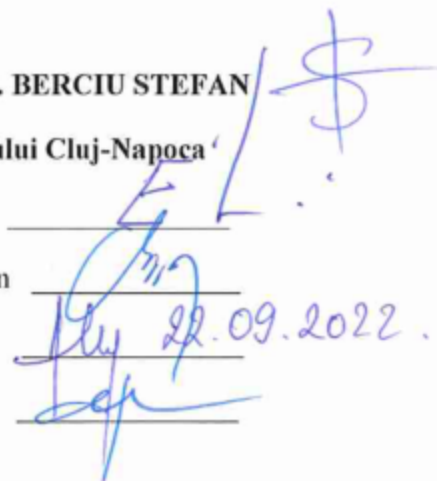
Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin reprezentant Primar Emil BOC

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan

Director Juridică, director executiv Alina Rus

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, str. Prof. Dr. Gh. Marinescu nr. 36-38, înregistrată sub nr. 201026/2021 și completările depuse sub nr. 379853/433/2021, nr. 546996/433/2021 și 595719/433/2021, 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. ¹⁴³ AVIZ din ^{15.11.2021}

pentru: P.U.Z. – dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii
str. Cosașilor nr. 47-49
generat de imobilul cu nr. cad. 267542;

Inițiator: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.;

Proiectant general: SC CONPROEX CONSTRUCT SRL;

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul studiat prin PUZ este zona de restructurare ce se desfășoară între str. Fabricii și culoarul aferent canalului Morii și vecinătățile adiacente. Prin PUZ se reglementează o suprafață de 8640mp (nr. cad. 267542), adiacentă canalului Morii. Ansamblul mixt autorizat din zona de studiu a fost preluat în PUZ ca element existent.

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

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

-*indici urbanistici* : Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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 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 față de limitele laterale și posterioare. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

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

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

-funcțiune predominantă/ regim de construire: funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), regimul de construire izolat sau cuplat;

-înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

-indici urbanistici : Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: 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. Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: 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).

-retragere față de aliniament.: (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate. (b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m față de aliniament. (c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. (d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

-retragere față de limitele laterale : Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul). În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor. În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 20 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. Clădirile se vor



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

retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul. (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

-retragerea față de limitele posterioare : (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei. (d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

-funcțiune predominantă: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

-indici urbanistici: POT maxim = 1%; CUT maxim = 0,01

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

UTR M5 – Zona mixtă

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

-regim de construire: deschis;

-retragerea față de aliniament: suprastructura construcțiilor (cu toate elementele fațadei, inclusiv console, balcoane) se va amplasa la o distanță de minim 3m față de circulația propusă în partea nordică a parcelei, în prelungirea drumului reglementat prin PUZ, aprobat prin H.C.I. nr.466/2007.

-retragerea față de limita vestică și nordică: Hcornișă/2 dar nu mai puțin de 9m;

-retragerea față de limita sudică și estică: se va asigura o retragere minimă cf. codului civil;

-înălțimea maximă admisă: pentru clădirile comune înălțimea (maximă) nu va depăși 35m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+9E+R. Suplimentar se admite realizarea unui etaj tehnic. Înălțimea totală (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depăși 40m.

-indicii urbanistici: P.O.Tmax= 60%, C.U.T maxim= 3;

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

-circulațiile și accesele: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul la amplasament se realizează din strada Cosașilor și din strada Fabricii pe drum de interes local, reglementat prin PUZ aprobat prin H.C.L nr.466/2007. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

-staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul locurilor de parcare calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

-*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice. Punctul de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții va fi de tip îngropat, accesibil din spațiul public.

Is_A - subzona de instituții și servicii publice sau de interes public

-*funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ preșcolar (grădiniță);

-*regim de construire*: deschis;

-*amplasarea construcției pe parcelă*: clădirea cu destinația de grădiniță se va amplasa în retragere minimă de 3m față de limita vestică și sudică, minim 10m față de limita nordică și minim 5m față de alea de incintă din vecinătatea estică.

-*înălțimea maximă admisă*: (1-2S)+P+E. Suplimentar se poate admite un nivel retras, cu condiția ca înălțimea la cornișă a construcției să nu depășească 8m, iar înălțimea totală 12m;

-*indicii urbanistici*: P.O.Tmax= 25%, C.U.T maxim= 0,5;

-*circulațiile și accesele*: din strada Cosașilor pe o alee de incintă;

-*staționarea autovehiculelor*: în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

-*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

În urma ședințelor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2020 și 19.10.2021 și a verificării completărilor depuse sub nr.595719/433/2021, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Conform propunerii din Contractul de restructurare investitorul/inițiatorul PUZ își asumă realizarea următoarelor obiective de interes public:

- realizarea traversării Canalului Morii, pietonale și velo, de la strada Cosașilor la incinta industrială Clujana;
- amenajare stație de bike sharing pentru Cluj Bike la str. Cosașilor
- amenajarea zonelor verzi și promenadă, cu acces public nelimitat, pe malul estic al Canalului Morii, aferent UTR Ve
- amenajarea zonă verde cu acces public nelimitat pentru locatarii zonei, în completarea promenadei aferente culoarului canalului Morii
- edificarea imobilului cu destinația „grădiniță/creșă” (corp D) la stadiul semifinisat și trecerea acestuia în domeniu public, cu titlul gratuit, cu terenul aferent
- Implementarea condițiilor tehnice prevăzute în Avizul de principiu nr. 556013/25.02.2021 al Serviciului Siguranța circulației.
- Dezmembrarea suprafeței de 45,3mp și înscrierea acesteia în CF cu titlul de „drum”



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Anterior emiterii autorizației de construire pentru ansamblu mixt (corp A, corp B și corp C)

- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de teren adiacentă Canalului Morii, încadrată în UTR Ve și înscrisă în CF cu titlu de „spațiu verde cu acces public”
- va fi dezmembrată din parcela inițială suprafața de 45,3mp necesară regularizării circulației (cf. Planșii A9- proprietatea asupra terenurilor)

Anterior recepției ansamblului mixt (corp A, corp B și corp C)

- imobilul cu destinația de „grădiniță/creșă” și terenul aferent acestuia de 1100 mp, vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit
- va fi amenajată stația de bike sharing pentru ClujBike la str. Cosașilor
- va fi realizată traversarea (pietonală și velo) a canalului Morii
- va fi transferată în domeniul public, cu titlu gratuit, suprafața de teren (547,7 m) adiacentă culoarului Morii, amenajată ca spațiu verde și de promenadă în baza unui proiect de specialitate
- vor fi implementate condițiile impuse prin Avizul Serviciul Siguranța Circulației nr. 556013/446/25.02.2021, cu privire la reamenajarea intersecției str. Câmpul Pâinii – str. Cosașilor și semnalizarea rutieră pe străzile din zonă.

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. 4069 din 26.09.2018.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou,
arh. Andreana Mureșan

Red. 3ex. AB

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

Aprobat

EMIL BOC



Ca urmare a cererii adresate de S.D.C IMOBILIARE S.R.L prin Berciu Ștefan, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Prof. G. Marinescu nr. 36-38, înregistrată sub nr. 546790/433/2018, 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 13.12.2018, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 1199 din 9.01.2019

pentru elaborarea P.U.Z – dezvoltare ansamblu mixt (locuințe, comerț, servicii) și funcțiuni complementare locuirii, str. Cosașilor nr. 47-49 generat de imobilul cu nr. cad. 267542, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R Rim/PUZ, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 “Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” aferente P.U.G, zonă de restructurare ce se desfășoară între strada Fabricii și culoarul aferent canalului Morii și vecinătățile adiacente. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului – 8640mp) și zona de influență a acesteia. Ansamblul mixt autorizat din zona de studiu cu parcela aferentă va fi preluat ca element existent.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

- *existent*: conf. P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este cuprins preponderent în U.T.R Rim/P.U.Z - restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, parțial în U.T.R. Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și U.T.R. Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- *propus*: dezvoltarea unui ansamblu cu caracter mixt (locuire, comerț, servicii) și funcțiuni complementare locuirii (grădiniță, spațiu verde cu acces public nelimitat).

Categoriile funcționale propuse :

- *zonă mixtă* : teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial; Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală;
- *subzonă de servicii de interes public* constituite în clădiri dedicate;
- *zonă verde* de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- *zonă mixtă* : P.O.T max = 60%, C.U.T max = 3;
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)
- *subzonă de servicii de interes public* : P.O.T max = 25%, C.U.T max = 0,5.
- *zonă verde* : P.O.T max = 1%, C.U.T max = 0,01;

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), valorificarea culoarului aferent canalului Morii;
accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din strada Fabricii pe allee de interes local și din strada Cosașilor, respectiv strada Vulturului;
- 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, electrică, telefonic) 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.:

- conform cu Certificatul de urbanism nr. 4069 din 26.09.2018;
- *studii de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Studiului de trafic va fi supus aprobării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- *studii urbanistice* (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.
- *contract de restructurare* între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. Rim.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4069 din 26.09.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

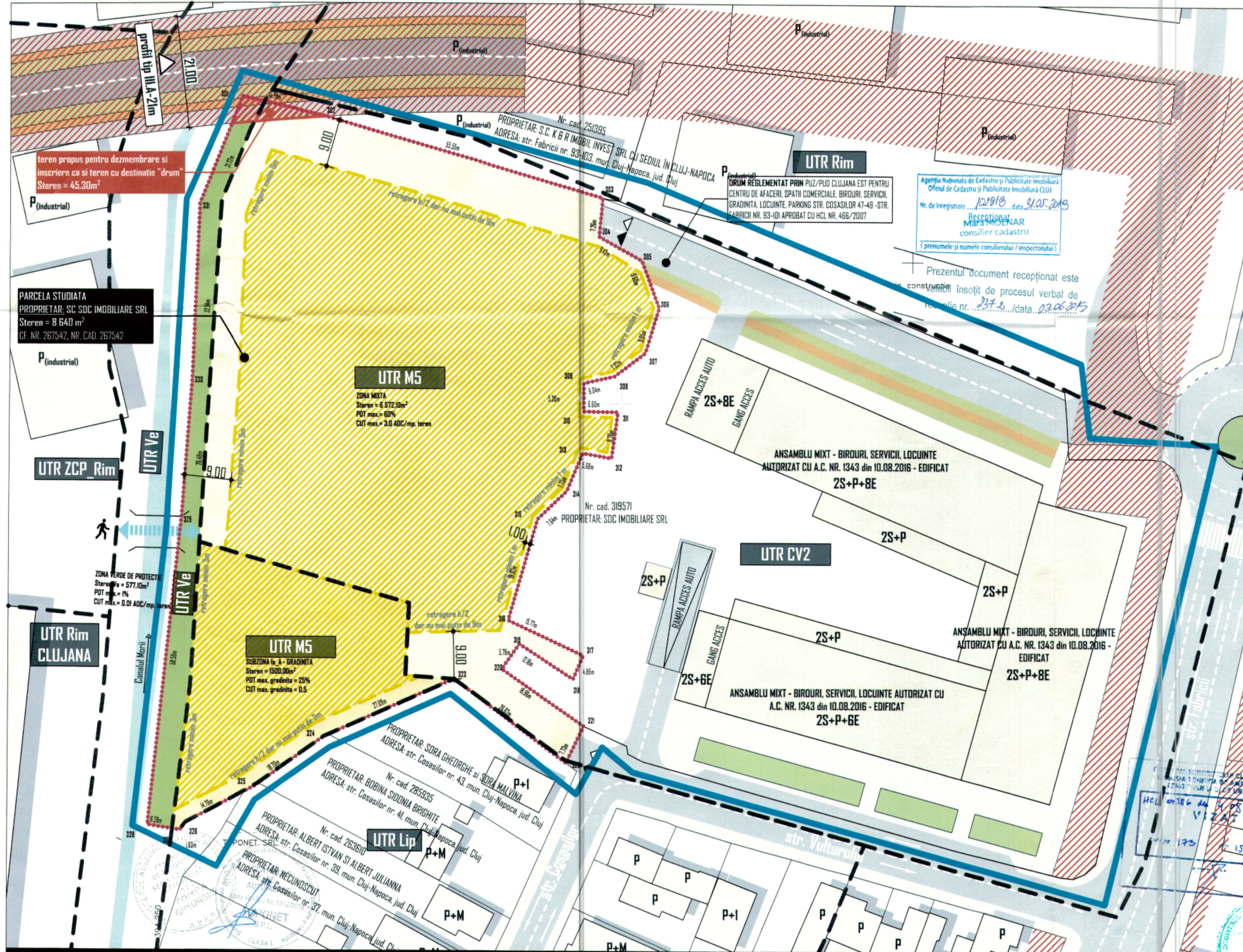
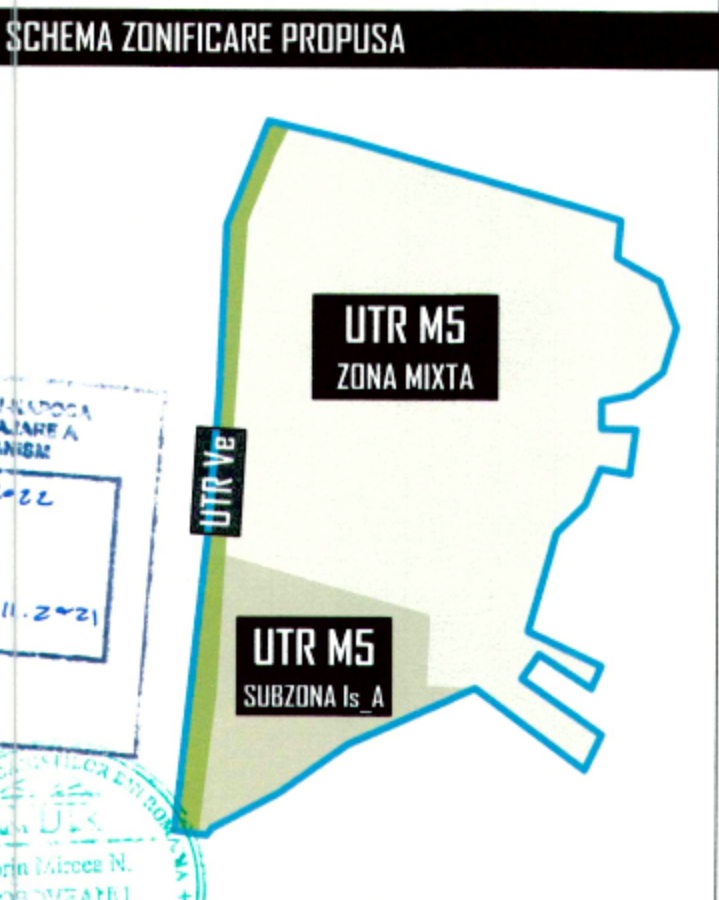
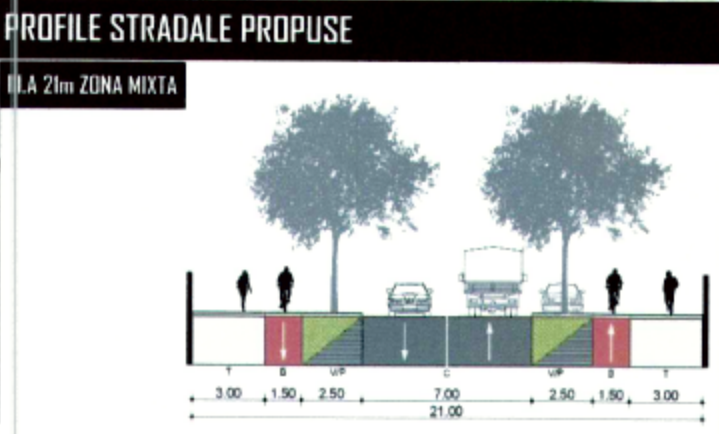
Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreia Mureșan

Red. 3 ex.Cons. Arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de .12 lei, conform Chitanței nr. 5746 din 10.01.19
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.01.19



- ### LEGENDA
- LIMTA UTR
 - LIMTA ZONA STUDIATA - UTR Rim/PIZ
 - LIMTA PARCELA/ZONA REGLEMENTATA PRIN PIZ
 - UTR Rim - ZONA MIXTA
 - UTR Lip - SUBZONA Ia_A
 - UTR Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoare ecologica
 - ZONA CONSTRUCIILOR PROPUSE
 - ▲ ACCES AUTO IN INCINTA ANSAMBLULUI
 - ▲ ACCES PIETONAL IN INCINTA ANSAMBLULUI
 - CONSTRUCII EXISTENTE
 - CONSTRUCII AUTORIZATE CU A.C. NR. 1343 din 10.08.2016 - EDIFICATA CONFORM P.U.Z./P.U.D. CLUJANA EST PENTRU CENTRU DE AFACERI, SPATII COMERCIALE, BIRDURI, SERVICII, GRADINITA, LOCUINTE, PARKING STR. COSASILOR 47-49 - STR. FABRICII NR. 93-101 APROBAT CU HCL NR. 466/2007 - UTR CMIc
 - CIRCULATI AUTO EXISTENTE / AUTORIZATE
 - CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE / AUTORIZATE



Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CLUJ
 Nr. de inregistrare 102818 data 31.05.2019
Receptiava
MARIMONENAR
 consilier cadastru
 (prenumele si numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptionat este
 in constructii insotit de procesul verbal de
 receptiava nr. 237/2 data 03.06.2019

HCL nr. 186 din 15.05.2022
 VIZAT
 nr. 173 din 15.11.2021

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi (m)
301	588657.961	394227.424	15.79
302	588654.346	394242.802	55.55
303	588639.027	394296.199	7.26
304	588631.800	394296.500	9.42
305	588627.250	394303.750	9.60
306	588618.250	394307.100	7.32
307	588609.600	394304.450	6.04
308	588605.200	394298.600	5.30
309	588603.000	394292.700	6.04
310	588598.600	394292.700	6.60
311	588598.500	394296.300	8.78
312	588588.600	394296.100	5.66
313	588590.750	394292.500	7.75
314	588583.600	394289.500	7.64
315	588578.300	394284.000	19.92

ZONA REGLEMENTATA

X	Y	S	
316	588559.150	394278.500	15.77
317	588552.600	394292.800	4.86
318	588548.040	394290.870	12.18
319	588544.670	394280.650	5.78
320	588549.630	394277.331	18.96
321	588539.174	394292.938	7.73
322	588532.202	394289.606	26.62
323	588548.029	394268.208	27.09
324	588537.051	394243.441	16.21
325	588527.832	394230.254	14.79
326	588520.718	394217.179	1.83
327	588519.245	394216.089	6.28
328	588520.213	394209.887	58.59
329	588578.474	394216.070	26.46
330	588604.882	394218.003	32.94
331	588637.800	394219.326	21.72

INDICI URBANISTICI

S teren REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. = 8 640,00m²
 din care: S teren MS = 7 384,50m²
 S teren Lip = 707,50m²
 S teren UTR Ve = 567,90m²

S teren propus spre dezmembreare pentru servituti publice = 45,30m²
 din care: S teren UTR Rim = 25,10m²
 S teren UTR Ve = 20,20m²

S teren rezultat in urma dezmembrearii pentru servituti publice = 8 594,70m²

ZONA MIXTA U.T.R. M5
 POT MAX. = 60% / pentru nivelele cu destinatia de locuire = 40%
 CUT MAX. = 3,0
 Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici
 POT, CUT = 6 572,10m²

ZONA INSTITUTII DE EDUCATIE (GRADINITA) U.T.R. M5 subzona Ia_A
 POT MAX. = 25% pentru imobile cu destinatia de instituti de educatie
 CUT MAX. = 0,5 pentru imobile cu destinatia de instituti de educatie
 Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici
 POT, CUT = 1500,00m²

ZONA VERDE DE PROTECTIE U.T.R. Ve
 POT MAX. = 1%
 CUT MAX. = 0,01
 Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici
 POT, CUT = 567,90m²

ZONA MIXTA:
 S teren U.T.R. M5 = 6 572,10m²

ZONA INSTITUTII DE EDUCATIE (GRADINITA):
 S teren U.T.R. M5 subzona Ia_A = 1500,00m²

ZONA VERDE DE PROTECTIE:
 S teren U.T.R. Ve = 567,90m²

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

SPATII VERZI PE SOL NATURAL

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala a parcelei.

S.C. CONPROX CONSTRUCT S.R.L.		Str. Liviu Rebreanu, Nr. 4, Ap. 3, Cluj-Napoca	
Calitatea	Nume	Semnatura	Referat
Sef Proiect	Arh. Sorin M. Cosoveanu	Semnatura	Beneficiar: SDC IMOBILIARE S.R.L. Str. Prof. Gh. Marinescu, nr. 36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectat	Arh. Sorin M. Cosoveanu	Date:	PR.NR. 41 / 2018
Desenat	Arh. Andrei Verga	MARTIE 2019	Faza: P.U.Z.
		Scara: 1:500	Planusa: AG
			Titlu planusa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PARCELA STUDIATA

LEGENDA

- Limita UTR, Limita Zona Studiată, Limita Parcela/Zona Reglementată prin PUZ, etc.

UTR M5 - ZONA MIXTA

INDICI URBANISTICI
POT MAX. = 60% / pentru nivelele de destinație de locuire = 40%
CUT MAX. = 3.0
S construită = 1.950,50 m²

UTR M5 - SUBZONA Is_A - GRADINITA

INDICI URBANISTICI
POT MAX. = 25%
CUT MAX. = 0.5
S construită = 375,00 m²

PROFILI STRADALE PROPUSE



BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

Table with 4 columns: Teren Studiat Proprietate Privata, Teren Studiat Proprietate Publica, Teren Studiat Proprietate Stat, Teren Studiat Proprietate Mista.

UTR Ve - ZONA VERDE DE PROTECTIE

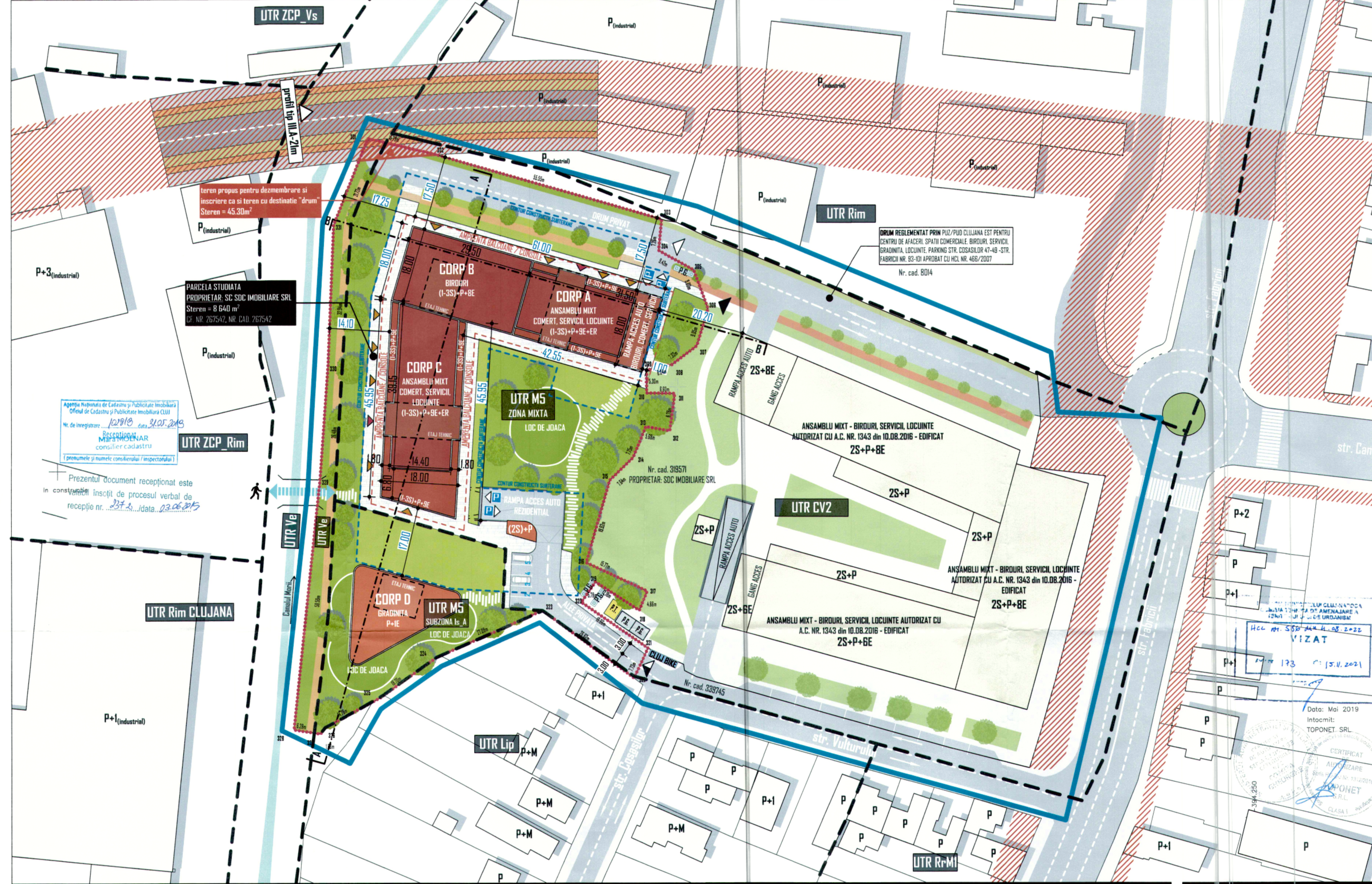
INDICI URBANISTICI
POT MAX. = 0%
CUT MAX. = 0.01
S construită = 0 m²

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" CLASA DE IMPORTANTA III

PLANUL DE PROTECTIE SI DEZASTRE ANSAMBLU MIXT. BIROURI, RESIDENTIAL, COMERT SI SERVICII.

UTR Ve - ZONA VERDE DE PROTECTIE

INDICI URBANISTICI
POT MAX. = 0%
CUT MAX. = 0.01
S construită = 0 m²



SECTIUNI CARACTERISTICE

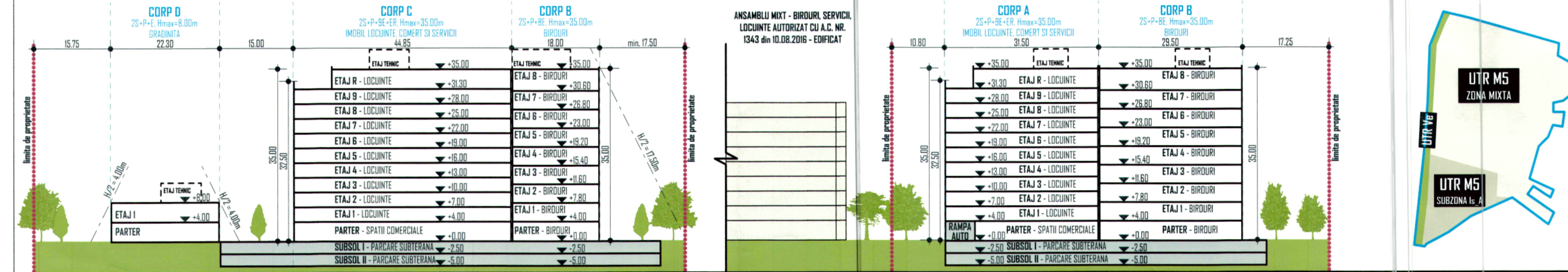
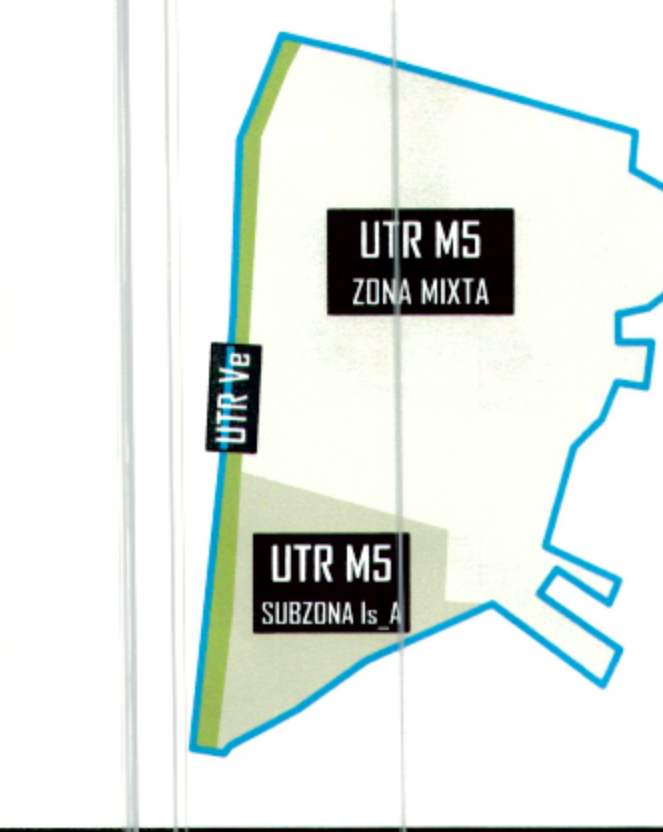


Table with 4 main columns: Bilant teritorial UTR M5, Bilant teritorial SUBZONA Is_A, Bilant teritorial UTR Ve, Bilant teritorial TOTAL. Includes sub-tables for existing and proposed values.

SCHEMA ZONIFICARE PROPUISA



INVENTAR DE COORDONATE

Table with 4 columns: Nr. punct, X (m), Y (m), Lungime laterali (m). Lists coordinates for various points on the site.

Administrative information including project name, client, architect, date, and scale.



LEGENDA

- LIMITA UTR
- LIMITA ZONA STUDIATA - UTR Rim/PUZ
- LIMITA PARCELA/ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- ▲ ACCES AUTO IN INCINTA ANSAMBLULUI
- ▲ ACCES PIETONAL IN INCINTA ANSAMBLULUI

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC

- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI, MUNICIPIULUI
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI

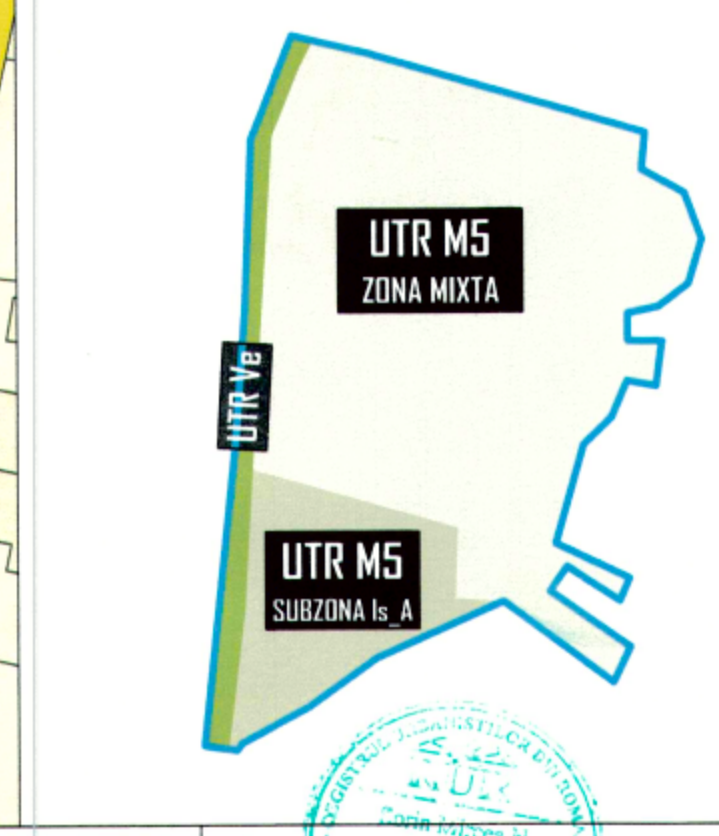
PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

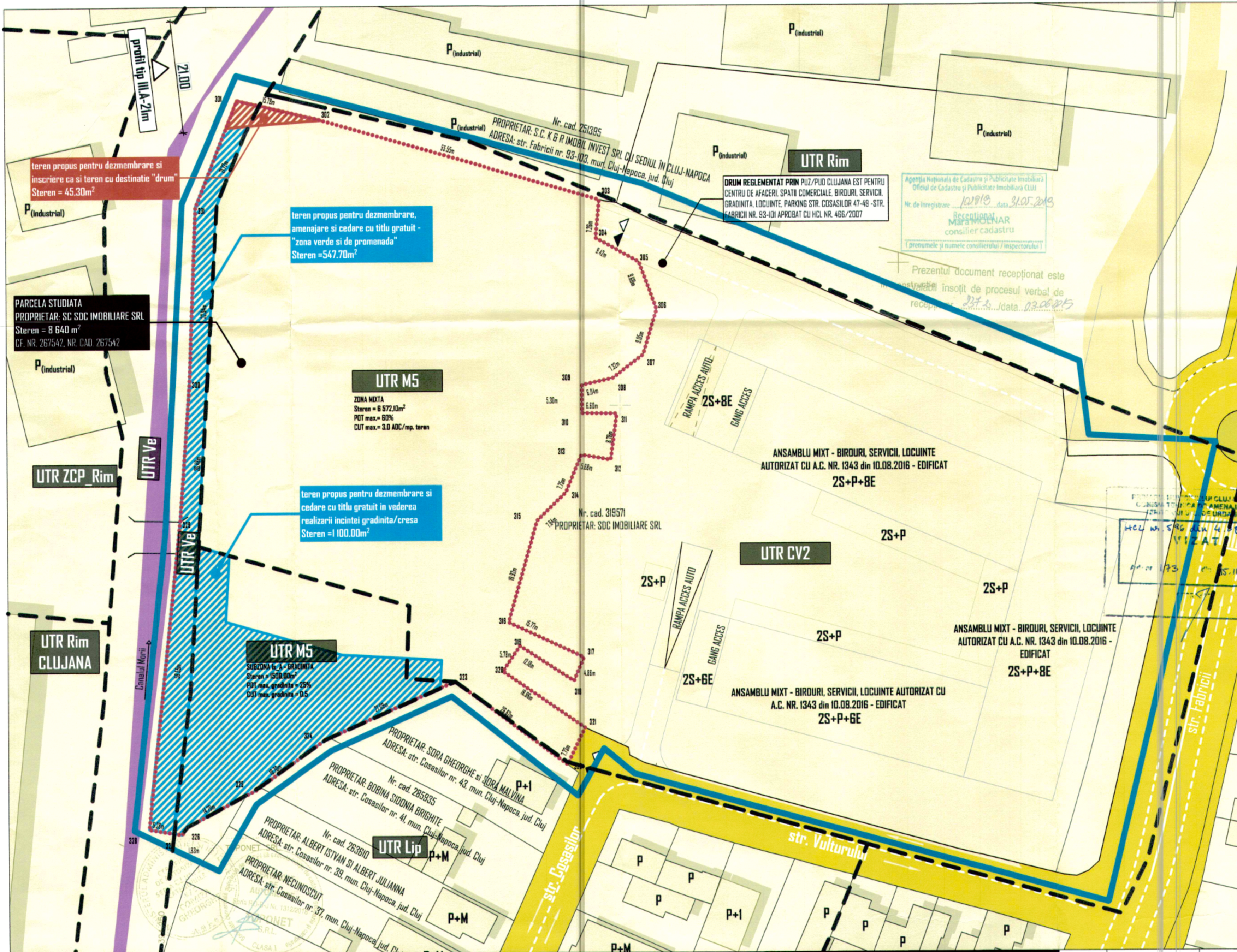
CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA SA FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA SA FI DEZMEMBRATE SI INSCRISE CU DESTINATIE "DRUM"

SCHEMA ZONIFICARE PROPUZA



Numele		Semnatura	Caranta	Referat
S.C. CONPREX CONSTRUCT S.R.L.				Beneficiar: SDC IMOBILIARE S.R.L.
Str. Liviu Rebreanu, Nr. 4, Ap. 3, Cluj-Napoca				Str. Prof. Gh. Marinescu, nr. 36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Calitatea	Nume	Semnatura	Date	Titlu proiect:
Sef Proiect	Arh. Sorin M. Dasveanu		MARTIE 2019	ELABORARE P.L.Z. PENTRU DEZMEMBRARE ANSAMBLU MIXT, BIROURI, REZIDENTIAL, COMERT, SERVICII SI FUNCTIONII COMPLEMENTARE LOCUIRE str. COSASILOR, nr. 47-49, Iaz. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectat:	Arh. Sorin M. Dasveanu		Scara: 1:500	Titlu plansa:
Desenat:	Arh. Andrei Varga			PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
				PR.NR. 41 / 2018
				Faza: P.L.Z.
				Plansa: A9



INVENTAR DE COORDONATE				ZONA REGLEMENTATA				INDICI URBANISTICI			
Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Longimi latitudi (m)	316	588559.150	394278.500	15.77	ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ = 8.840,00m ²			
301	588657.951	394227.424	15.79	317	588552.500	394292.800	4.86	S teren reglementat prin PUZ = 7.384,50m ²			
302	588654.546	394242.802	55.55	318	588548.040	394290.870	12.18	din care: S teren M5 = 7.070,50m ²			
303	588659.027	394296.199	7.26	319	588654.670	394290.850	5.78	S teren Lip = 707,50m ²			
304	588651.800	394295.500	9.42	320	588649.833	394277.331	19.86	S teren Ve = 567,90m ²			
305	588627.250	394303.750	9.60	321	588539.174	394292.938	7.73	S teren propus spre dezmembrare pentru servituti publice = 45,30 m ²			
306	588618.260	394307.100	9.05	322	588532.202	394299.066	26.62	S teren rezultat in urma dezmembrarii pentru servituti publice = 8.594,70m ²			
307	588609.600	394304.450	7.32	323	588548.029	394268.209	27.09	S teren UTR Rim = 25,10 m ²			
308	588605.200	394298.600	6.04	324	588527.632	394230.254	14.79	S teren UTR Ve = 20,20 m ²			
309	588603.900	394292.700	5.30	325	588520.718	394217.179	1.63	ZONA MIXTA:			
310	588598.600	394292.700	6.60	326	588519.245	394216.089	6.28	S teren UTR M5 = 6.572,10m ²			
311	588598.500	394299.300	8.78	327	588520.213	394209.887	58.59	ZONA INSTITUTII DE EDUCATIE (GRADINITA):			
312	588569.800	394296.100	5.68	328	588578.474	394216.070	20.48	S teren UTR M5 subzona Ia = 1500,00 m ²			
313	588690.750	394292.500	7.75	329	588604.882	394218.003	32.84	ZONA VERDE DE PROTECTIE:			
314	588683.800	394296.500	7.84	330	588637.800	394219.326	21.72	S teren UTR Ve = 547,70 m ²			
315	588578.300	394284.000	19.92	331				S teren UTR Ve = 547,70 m ²			

P.U.Z. - dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii
str. Cosașilor nr. 47-49
Nr. 688012/09.12.2021
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 201026/24.03.2021

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. - dezvoltare ansamblu mixt și funcțiuni complementare locuirii – str. Cosașilor nr. 47-49

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

- **Certificat de urbanism nr. 4069/26.09.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 1199/09.01.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 173/15.11.2021**

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. 201026/24.03.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 15.11.2021

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

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 : 13.12.2019 și 27.02.2020, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 19.10.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Sedințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 21.01.2022

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în datele de : 13.12.2019 - ora 9 și 27.02.2020 - ora 16 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 19.10.2021 - ora 14

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 : 13.12.2019 - ora 9 și 27.02.2020 - ora 16, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 19.10.2021 - ora 14

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. K&R IMOBIL INVEST S.R.L. – str. Fabricii nr. 93-103
- Albert Istvan –
- Bobină Sidonia Brighite –
- Șora Gheorghe –
- Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa – str. Vânătorului nr. 17

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 13.12.2019 - ora 9, 27.02.2020 - ora 16 și 19.10.2021 - ora 14

La dezbaterile din 13.12.2019 și 19.10.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Varga.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Andrei Varga.

Din partea publicului și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism dl. Nistor Daniel.

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;

Nu este cazul.

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.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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

