

Nr. înreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

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

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

și

2. **SUCIU PETRU** și **SUCIU VIORICA**, ambii cu domiciliul în Localitatea Hodișu jud. Cluj

3. **SÎNCRĂIANU MARIUS IOAN**, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca,

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

ÎNTRUCĂT:

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

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

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

cu înscris în 'DAKIBEC POP
TR

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

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

Părțile convin următoarele:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI.

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

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

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

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

am. Josef David Pop
AM

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

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

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

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

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

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

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

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

alt nr. Suci / Suci

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

P.O.T. EXISTENT = 0.00%

C.U.T. EXISTENT = 0.00

III. CONCLUZII ÎN URMA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

III.1. Spațiul urban:

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

III.2. Cadrul natural:

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

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

III.3. Funcțional:

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

III.4. Căi de comunicație - accese:

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

III.5. Echipare edilitară:

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

III.6. Regimul tehnic

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

IV. DESCRIEREA PROIECTULUI

IV.1. Conceptul planului de urbanism:

Zona studiată este încadrată în:

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

adh. Prof. Dr. Ing. B. P.

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

Astfel, se propune:

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

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

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

IV.2. Situația existentă:

BILANȚ TERITORIAL -ZONĂ REGLEMENTATĂ = 4257 mp

Teren situat în UTR RiM:

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

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

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

Teren situat în UTR Liu:

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

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

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

Teren situat în UTR Ve:

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

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

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

IV.3. Situația propusă:

BILANȚ TERITORIAL -ZONĂ REGLEMENTATĂ = 4257 mp

Teren situat în UTR M1:

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

cel al David Top


P.O.T. = 35.56%

C.U.T. = 2.79

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

Teren situat în UTR Ve:

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

P.O.T. = 0.00%

C.U.T. = 0.0

Suprafața spații verzi:

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

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

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

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

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

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

alt. prof. Danij Toj
AK

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

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

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

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

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

IV.4. Dezvoltarea echipării edilitare:

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

1. Alimentarea cu apă

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

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

1. Canalizarea

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

2. Alimentarea cu energie

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

atlas David Bp
AM

3. Alimentarea cu căldură

Imobilele propuse vor avea sisteme proprii care vor asigura încălzirea.

4. Alimentarea cu gaze naturale

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

5. Gospodărirea comună

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

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

6. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

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

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

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

V.1. Funcționalitate:

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

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

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

V.2. Accesibilitate:

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

V.3. Spații publice și facilități:

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

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

ETAPA I. Anterior emiterii Autorizației de Construire

1. În vederea regularizării străzii Dunării - Vest la ampriza de 8 m va înscrie în

- Cartea Funciară nr. 340119 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340119 suprafață de teren 38 mp - cu titlu „drum”
- Cartea Funciară nr. 340168 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 340168 suprafață de teren 53 mp - cu titlu “drum”

2. Va echipa edilitar și realiza la strat de uzură, în baza unui proiect de specialitate, circulația adiacentă teritoriului reglementat prin PUZ, aflată în prelungirea străzii Dunării - vest.

ETAPA II Anterior recepției imobilului mixt

1. Va amenaja spațiul verde cu acces public nelimitat adiacent pâraului Becaș, în baza unui proiect de specialitate cu : plantați înalți, medii, mici; loc de joacă pentru copii; mobilier urban.

2. Suprafața de teren necesară regularizării Căii Someșeni , cu nr. cadastral 338715, amenajată ca spațiu verde precum și suprafața de teren regularizării străzii Dunării - vest, se vor transfera în domeniul public, cu titlu gratuit.

ETAPA III. Anterior emiterii certificatului de atestare a imobilului mixt

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

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



V.4. Moștenirea culturală/memoria colectivă:

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

V.5. Spațiile verzi:

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

VI. DURATA DE DERULARE

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

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

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

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

VII. FINANȚAREA PROIECTULUI

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

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

VIII. ALTE CLAUZE

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

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

alt. St. Danu Top
Ad.

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

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

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

Încheiat în data de

Între

SUCIU PETRU

SUCIU VIORICA

SÎNCRĂIANU MARIUS IOAN

.....

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

Director executiv al Direcției Economice

Director executiv al Direcției Juridice

Arhitect Șef Direcția Generală de urbanism

atn. M. David Pop
At,

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



REGULAMENT DE URBANISM

UTR M1* - Zona mixta cu regim de construire inchis
adiacenta principalelor artere de trafic

Pentru lucrarea:

PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA STR. DUNARII LATURA ESTICA

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

Beneficiar: **SUCIU PETRU SI SOTIA SUCIU VIORICA**

SINCRAIANU MARIUS-IOAN
Mun. Cluj-Napoca,

Proiectant general: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**
CUI 36330743, J12/2738/2016, tel. 0754 452 988

Simbol proiect: **34/2019**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Cluj-Napoca
AUGUST 2020

atn. Ing. David Top
At.

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

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



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

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

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. Dispozitii generale

Rolul RLU

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

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

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

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie sunt :

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

alt. H. J. Danil Top
[Signature]

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

-birou de proiectare si urbanism:-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2015

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



SUPRAFATA TOTALA STUDIATA 4 257 MP

2. Baza legala a elaborarii

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR M1*

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

1. UTILIZARI ADMISE

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

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Accesul in cladire se va face la nivelul trotuarului.

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

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

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

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

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



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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

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

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual;

Construcții provizorii de orice natura.

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

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele sunt considerate construibile daca îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

am s.t. David Toj
6/19

- Regim de construire inchis.

Se admit operatiuni de comas are a parcelelor.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Nu este cazul

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

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

6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipata edilitar complet.

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

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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



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

11. ÎMPREJMUIRI

Nu se vor realiza imprejurimi pentru a păstra liber accesul publicului spre locul de joacă și spre aleea pietonală de-a lungul paraului.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{max} = 60 %

Pentru nivelele cu destinația de locuire: AC max = 50% x St (supraf teren) pentru parcelele de colt

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{max} = 2.8 ADC/mp

Intocmit,



arh. stag. Anita Perta



Sef de proiect,

urb. Corina Moldovan



arb. Ing. David To
Alida-Maria Vișan

