



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

C. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

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 (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);



- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studata.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca, faza PUZ, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea partiala și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG, amplasamentul este situat în RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta. În consecinta pentru restructurarea / schimbarea destinatiei acestor terenuri este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

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

Existent:

- **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

Propus:

- **UTR RiM1** – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

- **UTR S_Ec1** – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket si tertiare

- In cadrul **UTR S_Ec1** propus, definit de suprafata de teren identificata prin CF nr 319312 (S = 15 000 mp) aflat in proprietatea SC Lidl Romania SCS, se propune realizarea urmatoarelor trei parcele:

PARCELA 1 - Suprafata construire magazin Lidl = 12 128,00 mp

PARCELA 2 - Suprafata functiuni tertiare cf contract restructurare = 2 000,00 mp

PARCELA 3 - Suprafata 872,00 mp

- instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:

a. la nord – zona de protecția 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata

b. la sud – zona de protecție 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca”

- realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii

- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.

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

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea, autorizarea și realizarea constructiilor și amenajarilor amplasate pe terenul reglementat.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin PUZ – documentatia propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevazute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentatie se precizeaza și delimiteaza perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitara. Regimul de incadrare a terenului în intravilan nu se modifica.

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

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din spatiile verzi amenajate in interiorul zonei reglementate, avand un sol natural cu adancime de minim 50 cm.

Investitia propusa in zona studiata va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

2.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire.

2.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri: Pentru construirea cladirilor si instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.



Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice - zonificare". Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, panouri publicitare, imprejurii, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distantele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor se face cu conditia incadrarii în regimul de înălțime maxim admis și in indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliti pentru zona.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulații și accese

4.1.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

4.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

4.2. Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului și amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena și de protectie a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejurii

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine și de a crea spatii verzi și plantate in functie de destinatia și capacitatea constructiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati și subunitati functionale

Suprafata studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele zone functionale:

1. Functiuni existente care se mentin – nu este cazul

2. Functiuni existente propuse pentru inlocuire:

UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

3. Functiuni noi propuse

UTR RiM1 – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala

echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial



UTR S_Ec1 – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket si teriare

Alte propuneri ale PUZ:

- In cadrul **UTR S_Ec1** propus, definit de suprafata de teren identificata prin CF nr 319312 (S = 15 000 mp) aflat in proprietatea SC Lidl Romania SCS, se propune realizarea urmatoarelor trei parcele:

PARCELA 1 - Suprafata construire magazin Lidl = 12 128,00 mp

PARCELA 2 - Suprafata functiuni teriare cf contract restructurare = 2 000,00 mp

PARCELA 3 - Suprafata 872,00 mp

- Instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:
 - a. la nord – zona de protectie 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata
 - b. la sud – zona de protectie 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
 - c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca”
- un pod cu acces pietonal si velo, care sa poata deservi ocazional un acces de mentenanta a malurilor paraului Nadas. Acest pod va face legatura dintre aleea si pista de biciclete propuse in incinta cu strada Papiu Ilarian.
- realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii
- dezmembrarea suprafetei de 1114,37 mp din terenul identificat prin CF 319313 – aflat in proprietatea SC Geainv SA
- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.

Pentru suprafata de teren incadrata in UTR Ve se mentin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG, prin PUZ nu se institue reglementari noi.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

In prezent amplasamentul este liber de constructii. In vecinatatea zonei care se va reglementa prin PUZ exista cladiri de birouri si servicii, inclusiv spatiul comercial Dedeman. In conformitate cu extrasele CF (anexate), proprietarii terenurilor care se doresc a fi reglementate prin PUZ sunt urmatoorii, dupa cum urmeaza:

– CF 319313 – suprafata teren de 15 429 mp in proprietatea SC Geainv SA

– CF 272417 – suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA

– CF 319312 – suprafata teren de 15 000 mp in proprietatea SC Lidl Romania SCS

Terenul studiat nu prezinta denivelari semnificative reprezentand o configuratie stabila fara alunecari de teren sau tasari pronuntate.



UTR RIM1 - zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

1 – UTILIZARI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1).

La parterele spre principalele spații publice se pot amplasa 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.

Pe suprafața de teren dezembrata, cu suprafața de 1114,37 mp se pot amenaja suprafețe inierbate cu gazon și plantate cu arbuști de dimensiuni mici și mijlocii sau se pot amenaja locuri de parcare cu alei pietonale și carosabile aferente.

2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3 – UTILIZARI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente 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.



Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

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

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

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

(a) front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m

(c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 500 mp

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 FATA DE ALINIAMENT

În urma restructurării și reconfigurării spațiale a amplasamentului clădirile se vor realiza în retragere de minimum 3 m.

6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limitele laterale și 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.

7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12.00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul se realizează din str. Fabricii de chibrituri.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor, în funcție de condițiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9 – STATIONAREA VEHICULELOR (auto, velo) – se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.

Necesarul de parcaje se calculează conform Anexei 2 din PUG:

Locuințe colective (multifamiliale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

– 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public

– parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Pentru alte funcțiuni admise se vor respecta prevederile Anexei 2 conform Regulament PUG Cluj-Napoca.

** Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm

AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se următoarele criterii:

- pentru toate clădirile înălțimea maximă nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-3S)+P+8E+1R.

Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Suprafața construită-desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Suplimentar, peste nivelul retras, se admite realizarea unui nivel pentru centrale termice, pompe de caldura, case lift și alte instalații de producere a energiei.

ETAJ TEHNIC - nivel cu funcțiuni exclusiv tehnice (centrale termice, pompe de caldura, case lift și amplasare alte instalații, utilaje sau aparatura aferentă acestora pentru funcționarea optimă a imobilului). Aceste spații pot avea compartimentări interioare în funcție de necesitățile de separare a instalațiilor, aparaturii și protecției acestora. În aceste spații nu sunt admise încăperi cu funcțiunea de locuit, ateliere pentru intervenții (reparații)



vestiare / spatii de odihna pentru personalul de intretinere sau alte incapeti care nu au caracter strict tehnic.

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 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 pașișe 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 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, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi în concordanță cu specificul zonei.

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

Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, elemente și panouri publicitare, imprejmuiiri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Punctul de colectare selectivă a deșeurilor, pe patru fracții, va fi de tip îngropat (hidraulic)

13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Vegetația înaltă va cuprinde un număr minim de 30 de arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

14 – IMPREJMUIRI



Între parcela destinată construirii spațiului comercial și parcela destinată funcțiunilor de locuire / birouri nu se va amplasa gard pentru împrejmuire.

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

SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT 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.

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

CUT maxim = 2,8

UTR S_Ec1 – subzona dedicată activităților comerciale de tip supermarket și terțiare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

1 – UTILIZARI ADMISE

(a) comerț de tip supermarket, hypermarket organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.

(b) comerț și servicii organizate în sistem "mall".

(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(d) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei –

administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc



(e) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

f) În cazul parcelei 3, adiacente paraului Nadas, în zona de protecție de 15 m de la albia minora se pot amenaja spații verzi, alei pietonale, edicule și mobilier urban ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ, sanatare și asistență socială, cu condiția ca acestea să se concentreze în partea de nord a subzonei S_Ec1, adiacent paraului Nadas, pe parcela nr. 2 (în suprafața 2000 mp)

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

3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

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 II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la strada să fie mai mare sau egală cu 25 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la strada. Prevederea nu se aplică parcelelor de colț.

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Parcela adiacentă paraului Nadas, în zona de protecție de 15 m de la albia minora, pe care se vor realiza doar amenajări cu spații verzi, alei pietonale, edicule și mobilier urban ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber, face excepție de la criteriile menționate anterior.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban care, în urma divizării parcelelor existente, nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind



utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 10m.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-pentru parcela (1)

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

- pentru parcela (2):

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4.5 m și posterioare ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor realiza din drumul aflat în vecinătatea vestică a subzonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor, în funcție de condițiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.



9 – STATIONAREA VEHICULELOR (AUTO, VELO) : se va realiza in interiorul incintei, de regula in parcaje organizate la sol. Se admite si stationarea vehiculelor in spatii specializate , necesarul calculandu-se conform Anexei 2 din Regulament PUG.

10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, elemente și panouri publicitare, împrejmuiri, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Cladirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente in zona. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20 % din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). In cadrul parcajului organizat la sol ce deservește unitatea comerciala de tip big box, se vor intercala arbori (de regula cate unul la 3 locuri de parcare) cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de la colet.

14 – IMPREJMUIRI

Intre parcela destinata construirii spatiului comercial si parcela destinata functiunilor de locuire / birouri nu se va amplasa gard pentru imprejmuire.



Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată și pentru vizibilitate și atractivitate a spațiului comercial, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impun, împrejmuirile 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 2,20 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 transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%

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

CUT maxim = 1,2

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.

În cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare și au fost detaliate pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

CLUJ-NAPOCA
Martie 2021

Intocmit,
arch. VICTOR MIHAILESCU

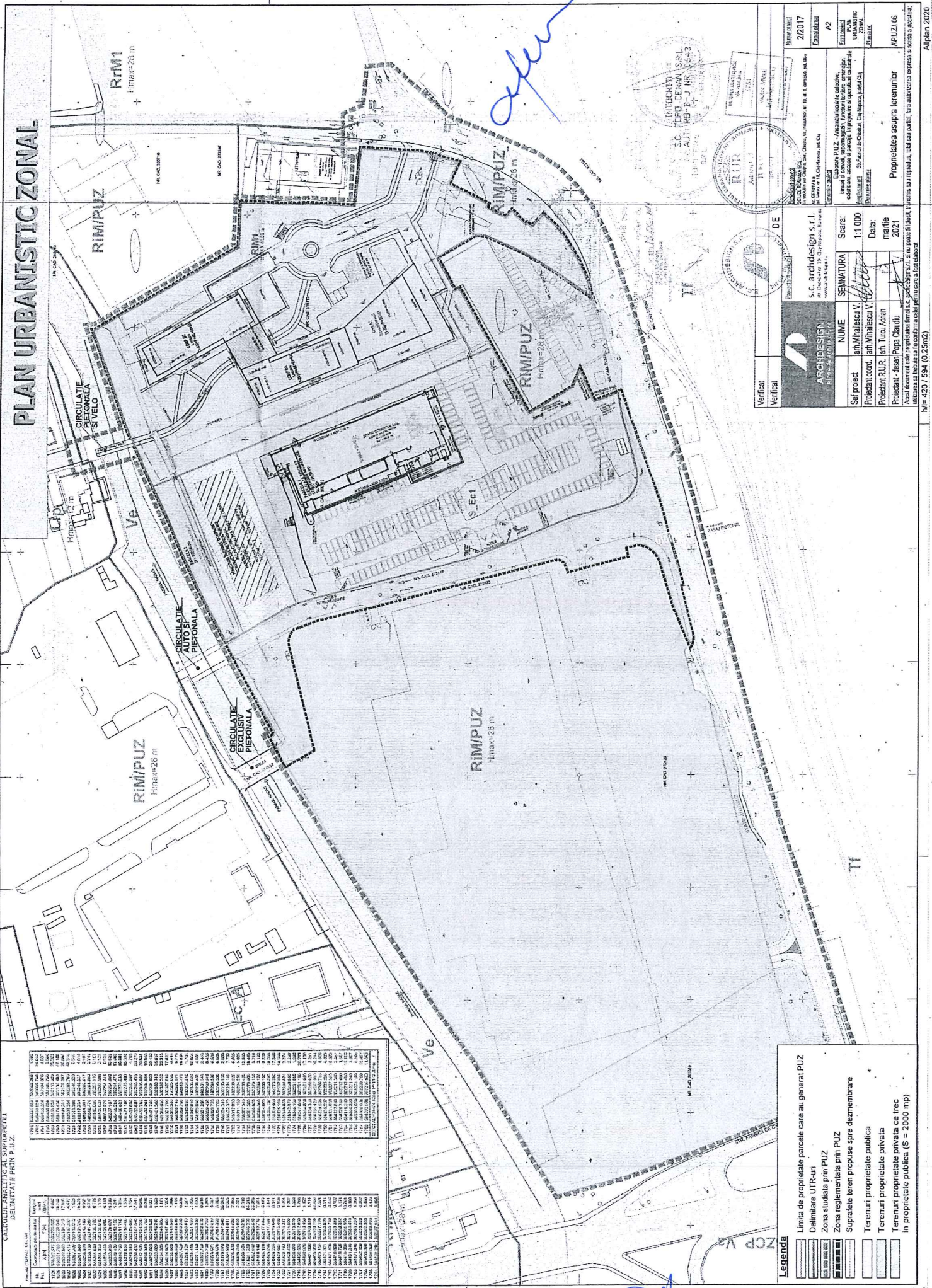


arch. ADRIAN TURCU



exer

PLAN URBANISTIC ZONAL



Calculul analitic al suprafeții delimitate prin P.U.Z.

nr.	Suprafata	nr.	Suprafata	nr.	Suprafata
1	1000	101	1000	201	1000
2	1000	102	1000	202	1000
3	1000	103	1000	203	1000
4	1000	104	1000	204	1000
5	1000	105	1000	205	1000
6	1000	106	1000	206	1000
7	1000	107	1000	207	1000
8	1000	108	1000	208	1000
9	1000	109	1000	209	1000
10	1000	110	1000	210	1000
11	1000	111	1000	211	1000
12	1000	112	1000	212	1000
13	1000	113	1000	213	1000
14	1000	114	1000	214	1000
15	1000	115	1000	215	1000
16	1000	116	1000	216	1000
17	1000	117	1000	217	1000
18	1000	118	1000	218	1000
19	1000	119	1000	219	1000
20	1000	120	1000	220	1000
21	1000	121	1000	221	1000
22	1000	122	1000	222	1000
23	1000	123	1000	223	1000
24	1000	124	1000	224	1000
25	1000	125	1000	225	1000
26	1000	126	1000	226	1000
27	1000	127	1000	227	1000
28	1000	128	1000	228	1000
29	1000	129	1000	229	1000
30	1000	130	1000	230	1000
31	1000	131	1000	231	1000
32	1000	132	1000	232	1000
33	1000	133	1000	233	1000
34	1000	134	1000	234	1000
35	1000	135	1000	235	1000
36	1000	136	1000	236	1000
37	1000	137	1000	237	1000
38	1000	138	1000	238	1000
39	1000	139	1000	239	1000
40	1000	140	1000	240	1000
41	1000	141	1000	241	1000
42	1000	142	1000	242	1000
43	1000	143	1000	243	1000
44	1000	144	1000	244	1000
45	1000	145	1000	245	1000
46	1000	146	1000	246	1000
47	1000	147	1000	247	1000
48	1000	148	1000	248	1000
49	1000	149	1000	249	1000
50	1000	150	1000	250	1000

Legenda

[Line]	Limita de proprietate parcele care au general PUZ
[Line]	Delimitare UTR-uri
[Line]	Zona studiată prin PUZ
[Line]	Suprafata teren propuse spre dezmembrare
[Line]	Terenuri proprietate publica
[Line]	Terenuri proprietate privata
[Line]	Terenuri proprietate privata ce trec in proprietate publica (S = 2000 mp)

Verificat Verificat

DE

ARCHIDESIGN S.R.L.
S.C. ARCHIDESIGN S.R.L.
Str. Dacia 10, Cluj Napoca, Romania
www.archidesign.ro

NUME: SEMNATURA
ari Mihalescu V. [Signature]

Scara: 1:1 000

Sel proiect: Proiectant coord. [Signature]

Data: marie 2021

Proiectant R.U.R. [Signature]

Proiectant - desen [Signature]

Proprietatea asupra terenurilor: APUIZ.06

Acel document este proprietatea firmei S.C. ARCHIDESIGN S.R.L. si nu poate fi folosit, reprodus sau i reproduc, fara autorizarea expresa a acesteia si aceasta sa fie conform celor pe care s-a dat subsemnatul.

nr. 420 / 594 (0.25m2)

Alpham 2020

Arhitect șef, Daniel Pop *exer*

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 str.Motilor nr.3, Cluj-Napoca, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică**

și

SC GEAINV S.A., identificata prin CUI 23405135 si nr. inreg. Reg. Comertului Cluj J12/897/2008, reprezentata de Crisan Ramona Ioana, cu sediul social in Cluj-Napoca, B-dul Muncii, jud. Cluj, Romania,

SC Lidl Romania S.C.S., identificata prin CUI 15300120 si nr. inreg. Reg. Comertului Cluj J23/1347/16.05.2007, reprezentata de Ildiko Bartha Constantinescu, cu sediul social in str. Industriilor, nr. 19, et. 1, cam. E05, com. Chiajna, sat Chiajna, jud. Ilfov, Romania, denumiti în continuare **investitori privati**.

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

Având în vedere că:

A. Investitorii privati sunt decisi să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren situat în Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 5-11, identificat prin extrasul CF nr 319313, 319312, 272417, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate.

Teritoriul studiat prin PUZ este încadrat preponderent în UTR RiM, parțial în U.T.R. Ve.

Anterior, au fost eliberate două certificate de urbanism: certificatul de urbanism nr. 573/ 14.02.2017 (prelungit de la data de 15.02.2019 pana la data de 15.02.2020) si certificatul de urbanism nr. 1584 din 20.04.2018 (prelungit de la data de 21.04.2020 la 20.04.2021).

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, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai

operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

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

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune următoarea **temă-program de restructurare urbană** a amplasamentului studiat :

Profil funcțional :

- în conformitate cu P.U.G. Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat se încadrează preponderent în **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă și parțial în **U.T.R. Ve** – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
Teritoriul reglementat se încadrează în **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă;
- prin PUZ de restructurare se propune reglementarea terenurilor din zona reglementată, astfel:

UTR RiM1 – zona mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

UTR S_Ec1 – subzonă dedicată activităților comerciale de tip supermarket și terțiar;

- terenurile din zona studiată care nu sunt parte integrantă din zona reglementată vor rămâne în **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă;

Terenul reglementat, care este principalul obiectiv al acestei documentații P.U.Z., este format din 3 parcele alăturate, identificate după următoarele date:

– CF 319313 – suprafața teren de 15 429 mp în proprietatea SC Geainv SA

– CF 272417 – suprafața teren de 4 046 mp în proprietatea SC Geainv SA

– CF 319312 – suprafața teren de 15 000 mp în proprietatea SC Lidl Romania SCS

Astfel rezultă o suprafață totală de 34.475,00 mp, ce se va reglementa prin prezenta documentație.

Pe parcela identificată prin CF 319313 se va institui **UTR RiM1** – zona mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial în vederea amplasării unor construcții cu destinația de locuințe colective, birouri și servicii.

Pe parcela identificată prin CF 319312 se va institui **UTR S_Ec1** – subzona dedicată activităților comerciale de tip supermarket în vederea amplasării unui spațiu comercial de tip Lidl și a unei construcții cu funcțiuni terțiare.

Parcela identificată prin CF 272417 își va păstra destinația de drum cu drept de servitute de trecere auto și pietonală pentru imobilul înscris în CF 319312, respectiv CF 272423.

Indicatori urbanistici :

UTR RiM1 – zona mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

- P.O.T. max. = 60% ; C.U.T. max. = 2,8;

- pt. nivelele cu destinație locuire - A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcele comune, respectiv A.C. = 50% St pentru parcele colț;

UTR S_Ec1 - subzona dedicată activităților comerciale de tip supermarket și terțiare

- P.O.T. max. = 60% ; CUT max=1,2.

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

1.1. Investitorii privați propun și sunt de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 670 / 04.08.2017, Avizul de oportunitate nr. 101/08.04.2020, Avizul arhitectului – șef nr. 71 din 5.07.2021 și Avizul Direcției Tehnice Serviciul Siguranța Circulației Nr. 383284 din 10.12.2018, ca prin grija și cheltuiala acestora să se realizeze următoarele obiective de utilitate publică propuse prin studiu:

1.2.1 Realizarea unei construcții (nivel semifinisat) cu regim de înălțime P+E, cu suprafața construită de min. 500 mp pe parcela (2) din cadrul subzonei S_Ec1 și transferul acesteia în proprietate publică, cu terenul aferent în suprafață de 2000 mp, conform propunerii din planșa „A06 – Proprietatea asupra terenului”, anterior recepției oricărei alte construcții propuse; conform unei teme de proiectare stabilite de comun acord între investitorii privați și autoritatea publică

1.2.2. Realizarea unui pod velo și pietonal peste pârâul Nadăș în dreptul străzii Papiu Ilarian, cu lățimea de 3,5 m conform propunerii din planșa „A03 – Reglementări urbanistice - zonificare”. Podul va fi realizat anterior recepției oricărei construcții propuse prin studiu, cu excepția construcției de pe parcela (2) din cadrul subzonei S_Ec1;

1.2.3. Realizarea unei treceri de pietoni pe strada Fabricii de Chibrituri în zona intersecției cu strada Gării, marcarea unei benzi de viraj stanga (dinspre pod Locomotivei spre str. Gării) și semaforizarea (inteligentă) a intersecției dintre str. Gării, str. Fabricii de Chibrituri și drumul din incinta ansamblului mixt propus, anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.

1.2.4. Realizarea alveolelor necesare pentru stațiile BUS de pe strada Fabricii de Chibrituri, conform planșa PUZ. Acestea se vor autoriza și realiza anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.

1.2. Investitorii privați sunt de acord ca să suporte toate investițiile propuse prin documentația de urbanism.

1.3. Investitorii privați sunt de acord ca anterior emiterii autorizațiilor de construire, să se dezmembreze din parcela inițială (nr. Cad. 319312) suprafața de 2000 mp – parcela (2) și să se înscrie în CF nr. 272417 dreptul de servitute auto și pietonală pentru parcela (2), parcelă ce va fi cedată ulterior cu titlu gratuit în proprietate publică.

1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorii vor demara demersurile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.

1.5. Condițiile menționate în prezentul contract vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenurilor reglementate prin prezentul PUZ de restructurare.

1.6. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorii privați își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.

1.7. Investitorii privați au obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.1., 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, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire .

1.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe domeniul public, autoritatea publica va pune la dispoziția investitorului suportul tehnic si sustinerea necesara procedurii de autorizare si receptionare.

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 parcele, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

2.2 Investitorii privați vor 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 urmeaza a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorii privați vor asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare estelei

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr. 71 din 5.07.2021

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 de2021

între

sc. GEAINV s.a. prin reprezentant Crisan Ramona Ioana

sc. Lidl Romania s.c.s. prin reprezentant Ildiko Bartha Constantinescu

si

Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
prin reprezentant _____

