

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, explicita 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 teritorial 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 creaza 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 planșa de reglementari.

Amplasarea in interiorul parcelei

Conditiiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata în 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 în 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.11. 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, rezidențial, 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 (preuzinalele) 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 sanitate, de turism, etc.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELILOR, 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).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT

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 fatadei, 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITA LATERALĂ ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELILOR

Retragerea față de limita vestică și nordică: Hcornisa/2 dar nu mai puțin de 9 m.

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

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.

PERMISIVITATEA ȘI ACCES

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.

STATIONAREA 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.

III. 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.

IV. 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 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.

V. 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.

REGULI DE ORGANIZARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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).

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 SI UTILIZARE A TERENULUI

INDICENTUL 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)

INDICENTUL 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. CIRCULAȚII 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. STATIONAREA 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 cornisa a construcției să nu depășească 8m, iar înălțimea totală 12m.

II. 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, cumulativ, 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, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

III. CONDIȚII DE ECHIPARE 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 branșament 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.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII ORGANIZATE

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 architectural 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 fașiei 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 AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile 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 servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară etc. conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. RECHIZIȚĂRI 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

În 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. DIRECTIONII ȘI ADRESE

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 îmbrăcăminți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. SPAȚIUL DE PARCARE AUTOMOBILELOR

Este interzisă parcare 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 DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA 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 LIBRE ȘI SPAȚII PLANTATE

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

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, Județ Cluj, înregistrată la ORC Cluj sub nr. J12/115/2010, Cod unic de înregistrare 26442448, legal reprezentată 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, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.
- D.** Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea

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

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate 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 Presentul 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 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 09.12.2021

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

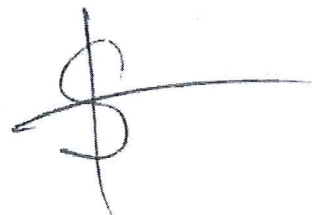
Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin reprezentant _____

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

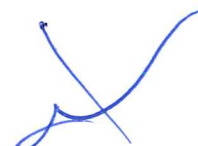
Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop _____

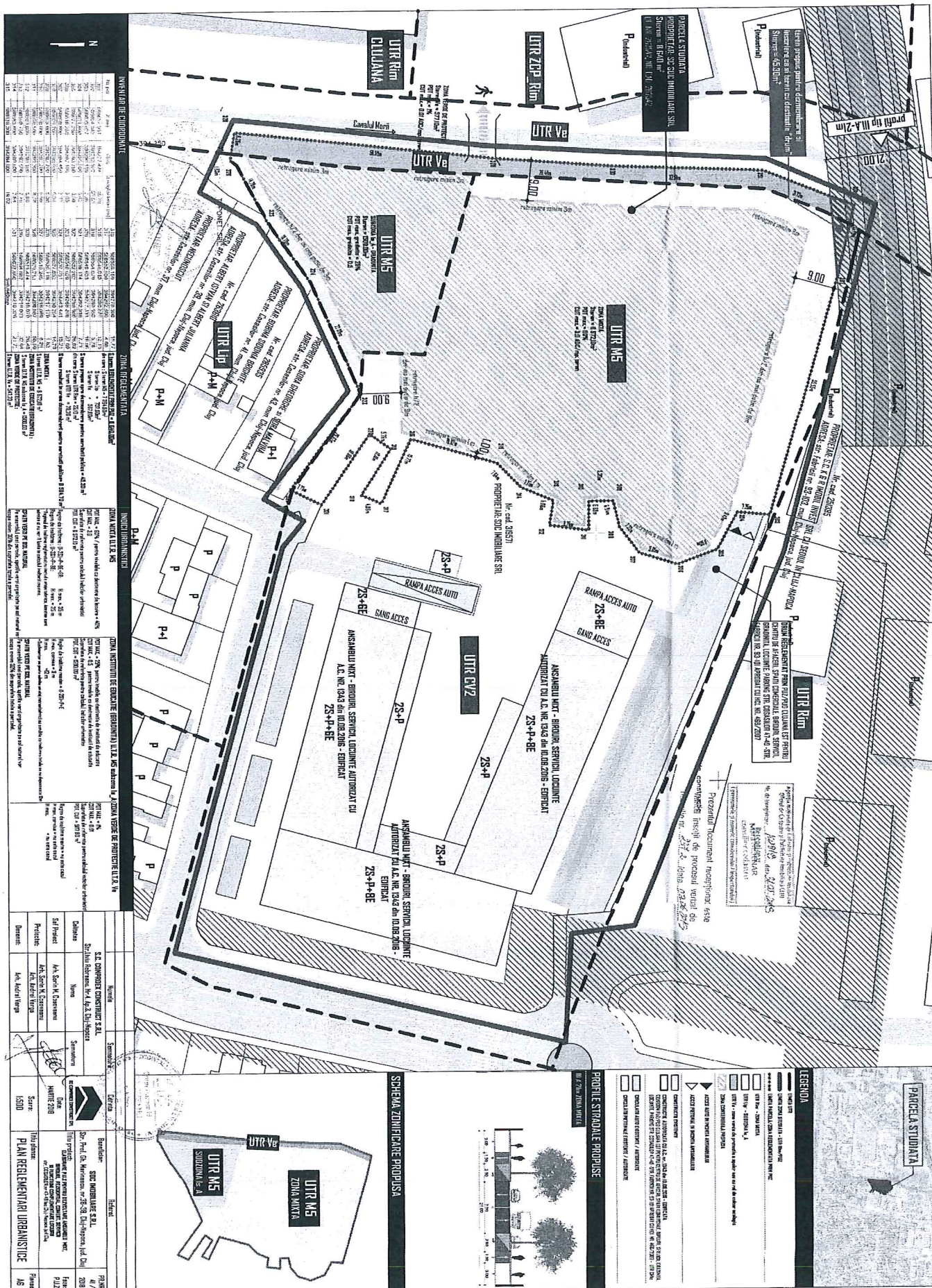


ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 4 PAGINI



ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

