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 si subzona verde cu acces public nelimitat

Indicatorii urbanistici obligatorii:
-zona mixta: M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=2.8
Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% x St (suprafata terenului) pentru parcelele comune
-subzona verde cu acces public nelimitat M5 S_Va: P.O.T. max=5%, C.U.T. max=0.1

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

UTR M5 - Zona mixtă

SECŢIUNEA I.CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unităţi industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafeţe însemnate de teren, situate în locaţii importante pentru dezvoltarea oraşului.

Activitatea industrială iniţială a încetat sau s-a restrâns considerabil. In prezent o parte din spaţii sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activităţi de producţie şi servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfăşurate în general în condiţii improvizate, precare, neadecvate. Unele spaţii sunt complet neutilizate.

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

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

Infrastructura urbană e în general degradată.

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

Caracterul propus

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

Se propune o structură functională mixtă incluzând locuire colectiva, dotări de interes public pentru comerţ-servicii,spaţii verzi amenajate cu acces public nelimitat.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terţiare, culturale, de sănătate, de turism, alimentatie publica etc.

Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public.

2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau înafara spaţiului public.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3.UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Locuire de tip individual, cu excepţia celor existente;

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor;

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;

SECŢIUNEA 3.CONDIŢII DE AMPLASARE,ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4.CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele initiale vor fi alipite si vor genera o singura parcela, aferenta UTR M5 cu suprafata de 12 023,00 m^2.

Anterior receptiei imobilelor propuse prin PUZ, din parcela generata se propune amenajarea, dezmembrarea si trecerea in domeniul public al municipiului Cluj-Napoca a doua parcele:
*parcela in suprafata de 500,00m^2 aferenta UTR M5 subzona S_Va
*parcela in suprafata de 1 100,00m^2 aferenta modernizarii strazii Septimiu Muresan, frontul Nordic

5.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate in aliniamentul strazii Septimiu Muresan modernizate.

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

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

Retragerea față de limitele laterale, estica si vestica: Hcornisa/2 dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioara, nordica: Hcornisa/2 dar nu mai puțin de 9 m.

Se admite retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. Retragea trebuie sa fie mai mare de 2m,

7.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ansamblul propus este alcatuit din doua corpuri dezvoltate pe verticala si unite la nivelul subsolurilor, parterului si etajului I.

Distanta minima intre cele doua corpuri dezvoltate pe verticala va fi egala cu jumatate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

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

8.CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe amplasament se realizeaza din strada Septimiu Muresan, circulatie publica.

Datorita deschiderii mari la strada a parcelei (peste 140 m) se propune realizarea a trei accese auto pentru deservirea ansamblului.

9.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

Se vor asigura un numar de 55 de locuri de parcare suplimentare cu acces public iar la strada Septimiu Muresan se va amenaja o statie taxi pentru 6 locuri si o statie de incarcare masini electrice pentru 2 locuri.

10.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 40m, respectiv un regim de înălțime de (1-3)S+P+10E.

Se adminte realizarea unui etaj ethnic. Suprafata etajului ethnic va fi de maxim 20% din aria construita a ultimului nivel. Inaltimea totala (inclusiv cu etaje tehnice) nu va depasi 43m.

Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea maxima reglementata.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spaţiul public.

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

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

12.CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiţie a autorizării construcţiilor de orice fel.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Ansamblul va dispune de puncte gospodaresti de colectare selective a deseurilor pe patru fractii de tip ingropat (hidraulic) accesibile din spaţiul public, dimensionate corespunzator (min. 10 m^2) a.i. acestea sa nu constituie riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa creeze discomfort. Acestea vor fi prevazute cu rigole de scurgere.

Se interzice montarea instalatiilor individuale de gaz pentru incalzire/apa calda menajera. Cladirile se vor racorda la sistemul centralizat de incalzire/apa calda sau la instalatii de incalzire/apa-calda de scara sau bloc.

13.SPAŢII LIBERE SI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 40% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Se recomandă ca spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

*Spatiile verzi, amplasate pe terasele imobilului, destinate locatarior, organizate in jardiniere sau acoperis vegetal vor ocupa minim 20% din suprafata totala a acestora.

14.ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea 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 funcţiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECŢIUNEA 4.POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru ansamblul studiat:

POT max = 60%

Pentru nivelele cu destinaţie de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafaţa terenului) pentru parcelele comune

*Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici **POT** este **S teren = 11 523,00** m^2 aferent UTR M5

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

Pentru ansamblul studiat:

C.U.T. maxim = 2,8

*Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici **CUT** este **S teren = 11 523,00** m^2 aferent UTR M5

ZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT: U.T.R. M5 S_Va

SECŢIUNEA 1.CARACTERUL ZONEI

Spaţii verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.
Subzone: S_Va – Subzona spaţiilor verzi publice aferente arterelor de circulaţie situate în zone cu alt caracter.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, 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 şi punctul 2.

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Anterior receptiei imobilelor propuse prin PUZ, din parcela generata se propune amenajarea, dezmembrarea si trecerea in domeniul public al municipiului Cluj-Napoca a parcelei in suprafata de 500,00m^2 aferenta UTR M5 subzona S_Va

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Minim 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEIOR

Minim 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACELAŞI PARCELĂ

Minim 5 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Accesul pe amplasament se realizeaza din strada Septimiu Muresan, circulatie publica.

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălţimea totală (maximă) nu va depăşi 4m, respectiv un regim de înălţime P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenţie deosebită iluminatului public.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

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

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Se vor planta un numar de min. 5 arbori cu circumferinta de 30 cm masurat la 1m de la sol.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Intocmit,
Arh.indrumator Sorin Cosoveanu

Arh. Andrei Varga

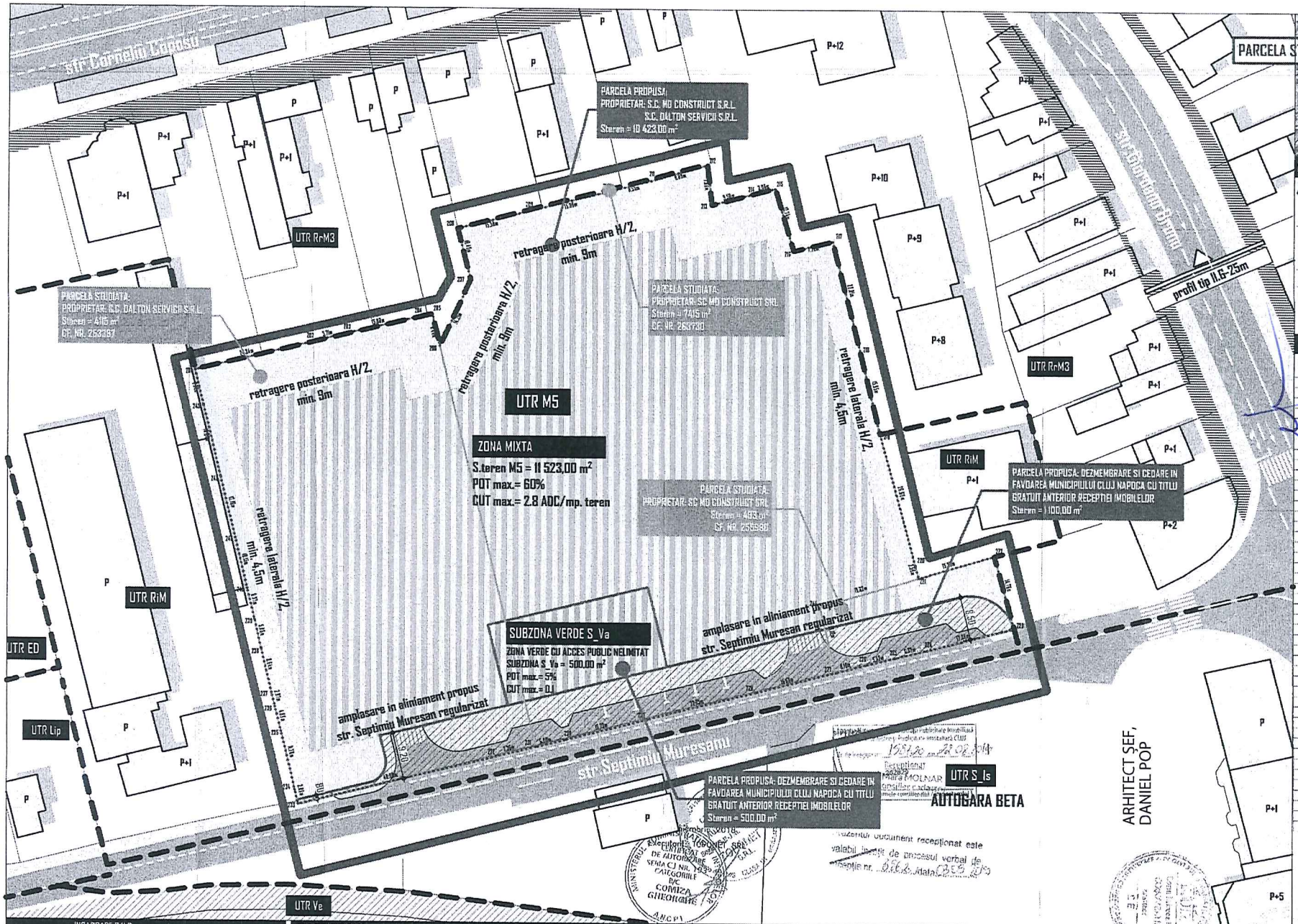
ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
9365
Andrei VARGA
Arhitect cu drept de semnătură

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMAR DE 8 PAGINI

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.



LEGENDA

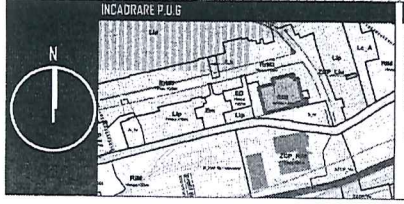
- LIMITA UTR
- LIMITA ZONA STUDIATA - UTR Rim
- LIMITA PARCELE STUDIATE EXISTENTA
- LIMITA PARCELE STUDIATE PROPUSA
- LIMITA PARCELE / ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- UTR M3 – restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta
- UTR M5 – ZONA MIXTA – ZONA CONSTRUIBILA
- UTR M5 – SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT S_Va
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATIE AUTO EXISTENTE
- CIRCULATIE PIETONALE EXISTENTE

INVENTAR DE COORDONATE

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
201	588452.225	391591.333	24.34
202	588458.148	391614.939	5.71
203	588459.547	391620.476	15.88
204	588463.228	391635.924	1.25
205	588463.513	391637.140	6.44
206	588467.251	391638.661	14.30
207	588470.238	391644.658	10.41
208	588480.338	391642.157	15.58
209	588484.099	391657.275	15.96
210	588488.084	391672.733	8.55
211	588490.356	391680.978	9.89
212	588493.076	391690.490	7.88
213	588485.248	391691.414	9.56
214	588487.748	391700.846	3.06
215	588488.500	391703.812	12.74
216	588476.283	391707.215	7.72
217	588478.201	391714.692	22.81
218	588456.060	391720.158	15.95
219	588440.551	391723.598	26.60
220	588414.837	391730.709	2.59
221	588412.332	391731.372	15.28
222	588416.752	391745.998	14.76
223	588402.516	391749.889	17.39
224	588398.201	391733.044	6.37
225	588396.621	391726.877	5.47
226	588395.262	391721.575	6.19
227	588393.711	391715.578	15.67
228	588389.831	391700.401	22.04
229	588384.367	391679.046	16.22
230	588380.342	391663.337	6.00
231	588378.857	391657.525	7.35
232	588377.153	391650.371	40.00
233	588367.498	391611.558	2.86
234	588370.287	391610.904	11.78
235	588381.746	391608.185	4.88
236	588386.488	391607.040	2.86
237	588389.273	391606.368	8.64
238	588397.680	391604.395	5.86
239	588403.391	391603.070	6.37
240	588409.588	391601.604	10.15
241	588419.460	391599.226	12.10
242	588431.227	391596.392	14.64
243	588445.460	391592.963	6.96

S = 12.023 mp

INCADRARE P.U.G



ZONA REGLEMENTATA

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA:
INVESTITOR: SC SDC IMOBILIARE SRL
Suprafata=12 023,00 m² compus din:
Suprafata= 4.165,00 m² CF. NR. 253387, PROPRIETAR: SC DALTON SERVICII SRL
Suprafata= 7.415,00 m² CF. NR. 253730, PROPRIETAR: SC MO CONSTRUCT SRL
Suprafata= 493,00 m² CF. NR. 255986, PROPRIETAR: SC MO CONSTRUCT SRL

din care : S teren UTR M5 ZONA MIXTA = 11 523,00 m²
S teren UTR M5 SUBZONA S_Va = 500,00 m²

INDICI URBANISTICI

ZONA MIXTA U.T.R. M5

POT MAX. = 60% / pentru cladirile cu destinatie de birouri = 40%
CUT MAX. = 2.8
- Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT
S teren = 11 523,00 m²

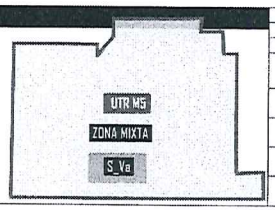
Regim de inaltime maxim = (I-III)+P+10E
H max. cornisa = 40 m
H max. = 43 m

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

SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT S_Va

POT MAX. = 5%
CUT MAX. = 0.1
Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici
POT, CUT = 500,00 m²

SPATII VERZI PE SOL NATURAL
Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala a parcelei.



	Numele	Semnatura	Cerinta
Coliatea	Nume	Semnatura	
Sef Proiect	Arh. Sorin M. Cosoveanu		
Proiectat:	Arh. Sorin M. Cosoveanu Arh. Andrei Vorga		
Desenat:	Arh. Andrei Vorga		

S.C. CONPROIEX CONSTRUCT S.R.L.
Str.Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca

SC CONPROIEX CONSTRUCT SRL

Data: DECEMBRIE 2018

Scara: 1:500

Referat

Beneficiar: SDC IMOBILIARE S.R.L.
Str. Prof. Gh. Marinescu, nr.36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PR.NR. 52 / 2018

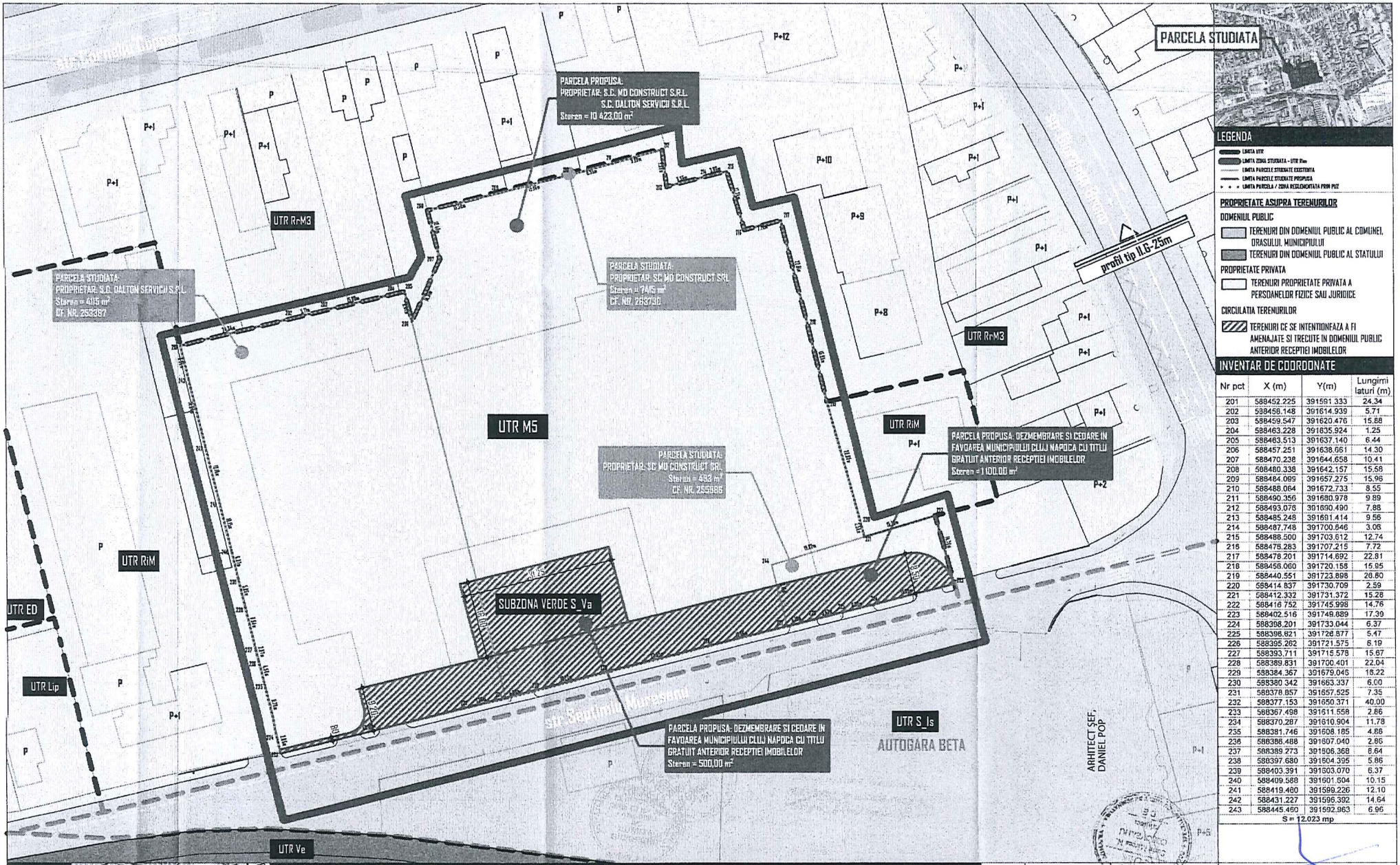
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, RESIDENTIAL, COMERT, SERVICII, BIROURI
str. SEPTIMIU MURESAN, nr.2-7 km.Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: P.U.Z

Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Planse: A7

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR.



LEGENDA

- LIMITA UTR
- LIMITA ZONA STUDIATA - UTR Ve
- LIMITA PARCELE STUDIATE EXISTENTA
- LIMITA PARCELE STUDIATE PROPUSA
- LIMITA PARCELA / ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC

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

PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI AMENAJATE SI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC ANTERIOR RECEPTIEI IMOBILELOR

INVENTAR DE COORDONATE

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
201	588452.225	391591.333	24.34
202	588456.148	391614.939	5.71
203	588459.547	391620.476	15.88
204	588463.228	391635.924	1.25
205	588463.513	391637.140	6.44
206	588457.251	391638.661	14.30
207	588470.238	391644.658	10.41
208	588480.338	391642.157	15.58
209	588484.089	391657.275	15.96
210	588488.064	391672.733	8.55
211	588490.356	391680.978	9.89
212	588493.076	391690.490	7.88
213	588485.248	391691.414	9.56
214	588487.748	391700.846	3.06
215	588488.500	391703.612	12.74
216	588476.283	391707.215	7.72
217	588478.201	391714.692	22.81
218	588456.060	391720.158	15.95
219	588440.551	391723.898	26.80
220	588414.837	391730.709	2.59
221	588412.332	391731.372	15.28
222	588416.752	391745.998	14.76
223	588402.516	391749.889	17.39
224	588398.201	391733.044	6.37
225	588396.821	391726.877	5.47
226	588395.262	391721.575	6.19
227	588393.711	391715.578	15.67
228	588389.831	391700.401	22.04
229	588384.367	391679.045	15.22
230	588380.342	391663.337	6.00
231	588378.857	391657.525	7.35
232	588377.153	391650.371	40.00
233	588367.498	391611.558	2.86
234	588370.287	391610.904	11.78
235	588381.746	391608.185	4.88
236	588386.488	391607.040	2.86
237	588389.273	391506.368	8.64
238	588397.680	391604.395	5.86
239	588403.391	391603.070	6.37
240	588409.588	391601.604	10.15
241	588419.460	391599.226	12.10
242	588431.227	391596.392	14.64
243	588445.460	391592.963	6.96
S = 12.023 mp			

ARHITECT SEF,
DANIEL POP

ZONA REGLEMENTATA

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA:
INVESTITOR: SC SDC IMOBILIARE SRL
Steren=12 023,00 m² compus din:
Steren= 4.115.00 m² CF. NR. 253387, PROPRIETAR: SC DALTON SERVICII SRL
Steren= 7.415.00 m² CF. NR. 263730, PROPRIETAR: SC MD CONSTRUCT SRL
Steren= 483.00 m² CF. NR. 255986, PROPRIETAR: SC MD CONSTRUCT SRL

din care : S teren UTR M5 ZONA MIXTA = 11 523,00 m²
S teren UTR M5 SUBZONA S_Va = 500,00 m²

INDICI URBANISTICI

ZONA MIXTA U.T.R. M5

POT MAX. = 60% / pentru nivelele cu destinatie de locuire = 40%
CUT MAX. = 2.0
*Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici POT, CUT
S teren = 11 523,00 m²

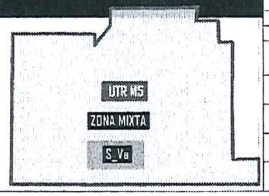
Regim de inaltime maxim = (I-III)+P+10I
H max. cornisa = 43 m
H max. = 43 m

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

SUBZONA VERDE CU ACCES PUBLIC NELIMITAT S_Va

POT MAX. = 5%
CUT MAX. = 0.1
Suprafata de referinta pentru calculul indicilor urbanistici
POT, CUT = 500,00 m²

SPATII VERZI PE SOL NATURAL
Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 50% din suprafata totala a parcelei.



	Numele	Semnatura	Cerinta
	S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L. Str.Liviu Rebreanu, Nr.4, Ap.3, Cluj-Napoca		SC CONPROEX CONSTRUCT SRL
Calitatea	Numele	Semnatura	
Sef Proiect	Arh. Sorin M. Cocoveanu		Data: DECEMBRIE 2018
Proiectat:	Arh. Sorin M. Cocoveanu Arh. Andrei Varga		Scara: 1:500
Desenat:	Arh. Andrei Varga		

Referat

Beneficiar: **SDC IMOBILIARE S.R.L.**
Str. Prof. Ch. Marinescu, nr.36-38, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PR.NR. 57 / 2018

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL, COMERT, SERVICII, BIROURI
str. SEPTIMIU MUREȘAN, nr 2-7,loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: P.U.Z.

Titlu planșa: PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Planșa: A10

ANEXA 4 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

SC DALTON SERVICII S.R.L., cu sediul in Municipiul Cluj-Napoca, Maiakovski,nr. 5-7, Judet Cluj, inregistrata la ORC Cluj sub nr. J12/47/1991, Cod unic de inregistrare RO199214, legal reprezentata prin dl. **Moldovan Marin-Virgil**, și

SC MD CONSTRUCT S.R.L., cu sediul in Municipiul Cluj-Napoca, Mircea Eliade, nr. 10, Judet Cluj, inregistrata la ORC Cluj sub nr. J12/3300/2005, Cod unic de inregistrare RO17958653, legal reprezentata prin dl. Moldovan Marin-Virgil, denumiti în continuare **proprietari** respectiv

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 Septimiu Muresan, nr.2-7, identificat prin extrasul CF nr. 253387, 263730, 255986, 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, respectiv UTR RrM3, conform certificat de urbanism nr. 06.12.2018.

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Ubanistic 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 Urbansitic 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,

Societate Comercială MD CONSTRUCT S.R.L.

SOCIETATEA COMERCIALA DALTON SERVICII S.R.L. CLUJ - ROMANIA

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

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIŢII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune urmatoarea **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 si subzona verde cu acces public nelimitat

Indicatorii urbanistici obligatorii:

-zona mixta: M5 - P.O.T. max=60%, C.U.T. max=2.8

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 verde cu acces public nelimitat M5 S_Va: P.O.T. max=5%, C.U.T. max=0.1

1.2. Investitorul privat propune şi este de acord, conform cerinţelor stabilite prin avizul de iniţiere 242 din 18.04.2019 şi avizul arhitectului – şef 59 din 30.03.2022, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunităţii publice:

- amenajarea unei statii de bike sharing pentru ClujBike la stada Septimiu Muresan;
- redimensionare canalizare pe strada Septimiu Muresan si refacerea canaliziirii vecinilor afectati;
- amenajarea unui spatiu verde (UTR M5 S _ Va), cu acces public nelirnitat, la stada Septirniu Muresan, in suprafata de -500mp si transferul acestuia in domeniu public cu titlu gratuit, conform plansei „A1O. Plan proprietate asupra terenurilor";
- implementarea conditiilor tehnice previizute in Avizul Serviciului Siguranta circulatiei nr. 431860/446/23.06.2021 cu privire la: reamenajarea zonei si a intersectiei strada Giordano Bruno-strada Septirniu Muresan, largirea si amenajarea strazii Septirniu Muresan pe tronsonul adiacent PUZ (banda auto suplimentara, trotuar, stand taxi, stand incarcare vehicule electrice);
- asigurarea a 55 de locuri de parcare (in interiorul parcelei, in spafiu specializat) suplimentar fata de necesarul de parcari pentru functiunile propii care vor fi puse la dispozifia publicului;
- transferul in domeniul public, cu titlu gratuit, a unei suprafefe de ~ 1100mp, necesara regularizarii strazii Septimiu Muresan, conform plansei „A1O. Plan proprietate asupra terenurilor ".

Anterior receptiei imobilului mixt:

- vor fi realizate lucrarile de reamenajare a zonei si intersectiei strada Giordano Bruno-strada Septimiu Muresan, lucrarilor de largire si amenajare a strazii Septimiu Muresan pe tronsonul adiacent PUZ (banda auto suplimentara, trotuar, stand taxi, stand incarcare vehicule electrice, plantatii de aliniament), lucrari de amenajare a spatiului verde cu acces public nelimitat (UTR MS S _ Va) si a standului bike sharing, lucrari de redimensionare si refacere a canalizarii pe strada Septimiu Muresan;
- spafiul verde cu acces public nelimitat propus (UTR MS S _ Va) va fi amenajat in baza unui proiect de specialitate (mobilier urban, corpuri de iluminat, plantatii de aliniament). Vor fi plantati cel putin 9 arbori cu circumferinta minima de 35cm masurata la 1 m de la colet, anterior receptiei imobilului mixt;

Societatea Comerciala MD CONSTRUCT S.R.L. Cluj-Napoca

SOCIETATEA COMERCIALA DALTON SERVICII S.R.L. CLUJ - ROMANIA

- suprafafa de teren amenajata necesara largirii strazii Septimiu Muresan si spatiul verde cu acces public nelimitat vor fi transferate in domeniul public cu titlu gratuit, conform propunerii din plansa „A1O. Plan proprietate asupra terenurilor ".

Investitorul privat este de acord cu aplicarea art. 25 revizuit din RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 şi modificat prin HCL nr. 737/18.07.2017, în privinţa suprafeţelor de teren grevate de servitute de utilitate publică instituită prin PUG, identificate după cum urmează: _____.

1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operaţiunile cadastrale, notariale şi autorizarea lucrărilor de construire.

1.4. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 vor fi finalizate odată cu investiţia şi vor fi recepţionate împreuna cu aceste investiţii detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-şef nr. 59 din 30.03.2022.

1.5. Condiţiile menţionate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât şi de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare. A

1.6. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze şi să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat îşi execută obligaţiile născute din contract cu privire la respectarea obligatiei de realizare a obiectivelor publice.

1.7. Investitorul privat are obligaţia de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2, precum şi de a le întreţine 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 şi autorizaţiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării şi produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepţia tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condţiile legii.

2.2 Investitorul privat va implementa investiţiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate şi în termenele agreate prin Planul de acţiune, anexă la prezentul contract.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmeaza a fi transferate autoritatii publice trebuie sa fie libere de sarcini, în stare buna de fiunctionare şi exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garantiile de buna executie pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANŢAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiţiei care face obiectul contractului de restructurare este de _____[*se va completa conform datelor şi parametrilor economici/financiari rezultaţi din studiul de fezabilitate*]

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investiţiilor private, conform avizului arhitectului-şef nr 59 din 30.03.2022.

Societatea Comercială MD CONSTRUCT SA Cluj-Napoca

SOCIETATEA COMERCIALĂ DALTON SERVICII S.R.L. CLUJ-ROMANIA

7. ALTE CLAUZE:

1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.
2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

SC DALTON SERVICII S.R.L., legal reprezentata prin dl. Moldovan Marin-Virgil

SC MD CONSTRUCT S.R.L., legal reprezentata prin dl. Moldovan Marin-Virgil

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 _____

Societatea Comercială MD CONSTRUCT S.R.L. Cluj - România

SOCIETATEA COMERCIALĂ DALTON SERVICII S.R.L. CLUJ - ROMÂNIA

Anexa 4 la Hotărârea nr. ___
are un număr de 4 pagini.