

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 prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, jud. Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică** și

SPUT S.A., cu sediul în Cluj Napoca, str. Sobarilor nr 38A, bl. J1, ap 4, jud. Cluj, reprezentată de doamna **Adela Foitoș**, Administrator, denumită în continuare **investitor**. și

SARES S.A., cu sediul în Cluj Napoca, str. Sobarilor nr 38A, bl J5, Sp. Com 5, jud. Cluj, reprezentată de doamna **Codruța Grigoraș**, Administrator, denumită în continuare **investitor**.

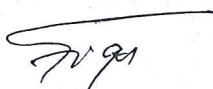
Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

ÎNTRUCĂȚ:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar mixt pe terenul cu Nr. CAD **256864, 261187 și 261188** situat în Cluj-Napoca, strada Fabricii nr. 145/A și Strada Sobarilor, f.nr., identificat prin extrasele CF nr. **256864, 261187 și 261188**, 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 și accesul din strada Fabricii, încadrat în UTR RrM1, conform Certificatului de urbanism nr. **111** din **10.01.2018**.

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. Prin urmare, conform indicațiilor PUG cu privire la restructurarea terenurilor din categoria RiM și conform Certificatului de Urbanism nr 1616/25.04.2018, Consiliul Local a prevăzut o procedură de Contract de Restructurare 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 (tramă 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, parametri economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile 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

-studii de fundamentare: studiu de trafic și studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice).

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:

Conform PUG, teritoriul studiat este încadrat în UTR **RiM**- Restructurarea Zonelor cu caracter industrial- zonă mixtă, iar accesul existent din strada Fabricii este încadrat în UTR **RrM1**- Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării -zonă mixtă cu regim de construire închis;

Se propune încadrarea teritoriului studiat din UTR **RiM** în UTR **RiM***, păstrarea accesului existent din strada Fabricii încadrat în UTR **RrM1** și restructurarea urbană a ansamblului industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, economică și ambientală;

Categoriile funcționale propuse:

- **zonă mixtă (UTR RiM*)**: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

-**subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate (S_Is*)**;

Concomitent cu eficientizarea utilizării suprafețelor de teren în urma relocării activităților de producție și depozitare se va consolida profilului mixt al zonei prin construirea unui ansamblu de 8 imobile cu următoarele destinații:

-Locuințe colective: aproximativ 34400 mp, rezultând aproximativ 411 apartamente;

-Spații pentru birouri: aproximativ 7130 mp;

- Spații pentru servicii (hotel de apartamente): aproximativ 6795 mp;
- Spații pentru comerț: aproximativ 1455 mp;
- Spații pentru funcțiuni terțiare: aproximativ 858 mp;
- Spații pentru funcțiunea de învățământ antepreșcolar: aproximativ 627 mp;

Condițiile în care s-a avizat documentația prin Avizul arhitectului-Șef 178/15.11.2021 sunt :

- Etapizarea implementării investițiilor
- Instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public la sud de str. „B”

INDICATORI URBANISTICI:

- UTR RiM* -Zonă mixtă UTR RiM* zonă mixtă 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 ADC/mp;

Pentru nivelele cu destinația de locuire A.C. maximă = 40% x S.t. (suprafață teren) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x S.t. pentru parcelele de colț;

- Regim de înălțime maxim admis:

(1-3S)+P+5E+R pentru construcțiile de pe frontul nordic al str.”B” și construcția de pe frontul sudic al străzii Sobarilor;

(1-3S)+P+7E pentru parcelele de pe frontul sudic al străzii „B”;

-UTR RiM*-Subzonă S_Is*subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate:

P.O.T max= 60%, C.U.T max= 2.2 ADC/mp;

- Regim de înălțime maxim admis: (S)+P+1E

OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. **513** din **14.06.2018**, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

1.2.1. Dezmembrarea unei porțiuni de teren de 24 mp necesară lărgirii tramei stradale str. Fabricii conform PUG Cluj-Napoca în condițiile actuale la gabaritele prevăzute în această documentație și înscrierea în C.F. a destinației „drum ” și transferarea acesteia în domeniul public.

1.2.2. Suprafețele de teren necesare dezvoltării circulațiilor , respectiv suprafața de teren necesară lărgirii străzii „A” (719 mp), suprafața de teren necesare str.”B” și suprafața necesară lărgirii străzii Fabricii (24 mp) vor fi trecute în domeniul public , fără plată (suprafață carosabilă, trotuare, spații verzi și pistă biciclete).

1.2.3. Realizarea de învățământ antepreșcolar prin proiectarea unei creșe:
a)dezmembrarea unei suprafețe de 1485 mp de teren și înscrierea în CF cu destinație „teren rezervat dotării de învățământ” și

b) edificarea unei construcții având destinație „CREȘĂ” cu regim de înălțime de (S)+P+1E

Clădirea J16 (cu destinație de creșă) ce va fi proiectată și edificată pe cheltuiala investitorului în cadrul ansamblului imobiliar, obiect al PUZ, și care va fi transferată în domeniul public fără plată (cu titlu gratuit) înțelegem să o predăm către autoritatea publică **la stadiul finisat**, având instalațiile electrice, termice și sanitare complete, sistemul de încălzire centralizat, uși interioare, geamuri termopan, șapă, pereți gletuiți și cu două straturi de lavabil alb, calorifere montate, parchet în sălile de clase, gresie și faianță în băi, obiecte sanitare în băi și spațiile administrative, pardoseli specifice pe holuri, conform normativelor în vigoare.

Totodată curtea creșei va fi amenajată în baza unui proiect de specialitate (trotuare alei, spații verzi, etc).

c) transferarea acestora (teren aferent și construcție) în patrimoniul Consiliului Local Cluj-Napoca, fără plată

- 1.2.4. Crearea unui parc și loc de joacă cu acces public nelimitat în interiorul ansamblului în suprafață aproximativă de 785 mp.
- 1.2.5. Se vor crea spații publice și spații verzi pietonale în interiorul ansamblului;
- 1.2.6. Se vor crea locuri de joacă pentru copii în interiorul ansamblului cu acces public nelimitat;
- 1.2.7. Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Sobarilor prin intermediul drumului de incintă existent care se va lărgi (strada 'A') și din str. Fabricii prin intermediul drumului nou propus, profil tip III.A -cu lățimea de 21 m, conform PUG (strada 'B');
- 1.2.8. Prevederea parcajelor pentru facilitățile de pe parcelă se va realiza în procent de minim 75% la nivelurile subterane ale construcțiilor.
- 1.2.9. Realizarea rețelelor utilitare (apă-canal, rețea electrică, rețea de gaz, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor și se va realiza în regim îngropat;
- 1.2.10. Reglementările privind organizarea circulațiilor și obligațiile care intră în grija și cheltuiala investitorilor SARES SA și SPUT SA, în conformitate cu condițiile stabilite prin avizul nr 605084/446/10.12.2020 și nota internă 490500/446/23.09.2021 emise de Serviciul Siguranța Circulației, sunt:
 - 1.2.9.1. Realizarea și modernizarea, la profilul prevăzut în planșa Reglementări urbanistice-zonificare a străzii „B”, inclusiv racordarea acesteia cu str. „A”
 - 1.2.9.2. Prelungirea, realizarea și modernizarea, la profilul prevăzut în planșa Reglementări urbanistice-zonificare a străzii „A”, inclusiv racordările acesteia cu strada „B” și str. Marcus Aurelius
 - 1.2.9.3. Intrarea și ieșirea auto de/pe strada propusă „B” care debusează în str. Fabricii se vor realiza doar prin viraje de dreapta
 - 1.2.9.4. Pentru execuția lucrărilor, în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate în toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutieră orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun etc. și obținerea Autorizației de Construire.

1.3. Investitorul privat este de acord cu dezmembrarea suprafeței de teren necesară pentru lărgirea și modernizarea str. Fabricii și este de acord cu transferarea acesteia în domeniul public, fără plată.

1.3.1. Investitorul solicită aprobarea următoarelor prevederi PUZ propuse conform avizului de oportunitate nr 513/14.06.2018

1.3.1. UTR **RiM*** - Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă

- Funcțiune predominantă: locuire colectivă, funcțiuni terțiare, funcțiuni de turism și administrare a afacerilor
- Înălțime maximă: (1-3S)+P+7E,
- Indicatori urbanistici ansamblu (UTR RiM*): POT max=60.00%, CUT max=2.80 ADC/mp

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =40%×St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă =50%×St pentru parcelele de colț

- Retrageri față de aliniament: în aliniamentul străzii „B” și în retragere de minim 3 m față de str. „A” și față de str Sobarilor;
- Retrageri față de limitele laterale și posterioară: conform planșei A08 – Reglementări urbanistice zonificare
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scară.
- Circulații, accese: accesul în zonă se realizează din str. Sobarilor și din str. Fabricii, pe un drum de acces de 7m carosabil + trotuar 1,5 m pe latura nordică, ce se dezvoltă la o ampriză de 21 m (str. „B”) și din str. „A”, (7m carosabil + trotuar de 1,5 m pe latura estică și locuri de staționare) , pe tronsonul de la intersecția cu str. „B” până la intersecția cu Marcus Aurelius
- Staționarea autovehiculelor: preponderent în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei nr 2 la Regulament
- Echipare tehnico-edilitară: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării selective a deșeurilor cu patru fracții, accesibil din spațiul public
- Spații verzi: pe parcela (5) , de pe latura sudică a străzii „B”, se va amenaja un spațiu verde cu acces public nelimitat în suprafață de 785 mp

1.3.2. UTR **s_Is*** -Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

- Funcțiune predominantă: funcțiune de sănătate – creșă
- Înălțimea maximă admisă : (S)+P+E
- Indici urbanistici: POT max =60%, CUT max =2,2
- Retrageri minimă față de aliniament: minim 40 m față de str. „A”
- Retrageri față de limitele laterale: H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m
- Retrageri față de limita posterioară: minim 6 m

- Circulații și accese: din strada „A” (care face legătura între str. Fabricii și str. Marcus Aurelius)
- Staționarea autovehiculelor: în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate la sol și/sau subsol, necesarul de parcaje calculându-se conform anexei nr 2 la Regulamentul PUG
- Echiparea tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice

1.4. **Etapizare execuție proiect**

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape :

1.4.1. Etapa 1: teritoriului situat pe frontul sudic al străzii “B” precum și circulațiile ce le deserveșc – str.”B” și str.”A”).

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru clădirile propuse pe parcela (3) și parcela (5) – conform Planșei A12 Plan Parcelar – se vor edifica edilitar complet (inclusiv iluminat stradal) și realiza la strat de uzură partea carosabilă a străzilor „A” și „B” (inclusiv suprafața pentru staționarea autovehiculelor prevăzută la nivelul carosabilului), iar până la recepția construcțiilor vor fi amenajate trotuarele ce deserveșc parcelele reglementare în etapa 1.

Anterior recepției ultimei construcții de pe parcela (5) , imobilul cu destinație creșă și terenul aferent (parcela 3) va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit.

1.4.2. Etapa 2: teritoriul situat pe frontul nordic al străzii “B”, până la strada Sobarilor (parcela 4 conform Planșei Plan Parcelar)

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 se va face după recepția tuturor lucrărilor din etapa 1, însă nu mai repede de anul 2025.

Strada nou propusă (str.”B”) , suprafața de teren necesară lărgirii străzii “A”(parcela 2) și suprafața de teren necesară lărgirii străzii Fabricii (parcela 1), vor fi trecute în domeniul public cu titlu gratuit anterior recepției construcțiilor propuse în etapa 2 (recepția ultimei construcții ce se edifică în etapa 2)

1.5. **CLAUZE SPECIALE**

Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 . se realizează astfel:

1.5.1. Dezmembrarea suprafeței de teren în vederea lărgirii și modernizării Str. Fabricii și înscrierea acesteia în CF cu destinația de “drum”

1.5.2. Amenajarea parcului și locului de joacă cu acces public nelimitat din interiorul parcelei va fi realizat , conform etapelor implementării PUZ

1.5.3 Amenajarea circulațiilor, prelungirea și modernizarea străzii „A”și realizarea străzii noi propuse “B” vor fi realizate conform etapizării de la punctul 1.4.

1.5.4. **Părțile convin la transferul în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca, fără plată , al dreptului de proprietate asupra creșei edificate de către investitor (la stadiul de finisat) având regimul de înălțime (S)+P+1E și a suprafeței de teren care o deservește, în vederea înființării de către Municipiul Cluj-Napoca a unei noi unități de învățământ public, investitorului permițându-i-**

se a dezvolta prezentul ansamblu, ca urmare a restructurării parcelelor identificate cu CF nr. 256864 și nr cad 256864, CF nr 261187 și nr cad 261187, Cf nr 261188 și nr cad 261188 Cluj-Napoca în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

1.5.6. Investițiile privind reorganizarea circulațiilor, în conformitate cu condițiile stabilite prin avizul nr. 605084/446/10.12.2020 și nota internă nr. 490500/446/23.09.2021 emise de Serviciul Siguranța Circulației, intră în grija și cheltuiala investitorilor SC SARES SA și SC SPUT SA conform pct 1.2.10.

1.5.7. Conform UTR RiM*, toate parcajele subterane aferente tuturor locuințelor colective vor fi autorizate împreună cu imobilele prevăzute în PUZ

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

1.5.9. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2.1.-1.2.4., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.

1.5.10. 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.

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

1.6. Prevederile menționate au aplicabilitate generală și prioritară la nivel de PUZ.

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 conform etapizare art. 1.4. dezvoltate pe fiecare parcelă, 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 și va cesiona fără plată aceste garanții în favoarea Municipiului.

4. FINANȚAREA PROIECTULUI

4.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de: 123387522 RON (fara TVA), 146831151 RON (inclusiv TVA).

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

5. ALTE CLAUZE:

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

5.2. Presentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între

SPUT S.A., prin reprezentant **ADELA FOITOȘ**

și **SARES S.A.,** prin reprezentant **CODRUȚA GRIGORAS**



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

prin _reprezentant _____

Direcția Generală de Urbanism, Arhitect Șef

Direcția Economică, Director executiv

Direcția Juridică, Director executiv

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

1 Dispozitii generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. – str. FABRICII (front vestic) -str. SOBARILOR” Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 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 în PUG si prescriptiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in zona reglementata de PUZ. Restul terenurilor aflate in Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului

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

Cădirile / 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. Acestea nu au valoare de patrimoniu industrial.

1

ARHIMAR
ARHITECTURA / URBANISM

Str. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 788, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J24/186/1998
Unicredit Tuiac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 8455 3000



af

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fața de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a cladirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

In sensul prezentului regulament, in ceea ce priveste regulile de amplasare si retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate, prin limite de proprietate se va intelege

- limitele între suprafața de teren studiată în PUZ și parcelele învecinate;
- limitele între subzonele cu caracter diferit
- limitele între toate subzonele propuse și suprafața de teren rezervată drumurilor propuse.

Limitele de proprietate propuse în planșa de parcelare atasată prezentei documentații, cu excepția celor enumerate mai sus, reprezintă limite de proprietate - dezmembrări ulterioare - propuse pentru luarea în folosință a construcțiilor.

Reglementările referitoare la retragerile față de limitele posterioare sau laterale ale parcelelor nu se aplică pentru aceste limite.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

2.5 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare funcționala

3.1 Unitati si subunitati functionale

Prin PUG in vigoare suprafata de teren studiata face parte din UTR RiM. Prin prezentul PUZ se propun o serie de derogari fata de regulamentul RiM propus prin PUG si din acest motiv UTR RiM va fi redenumit ca **UTR RiM***.

Zonificare funcționala propusa aferent **UTR RiM***:

- **UTR RiM*** *zona mixta*: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
- **S_Is*** *subzona de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate*

Fiecare zona functionala are regulamentul propriu:

- Pentru zona mixta **UTR RiM*** (teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial) se propune **R.L.U. RiM*** care contine derogari de la RLU UTR RiM.
- Pentru subzona **S_Is*** (de institutii si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate) se propune **R.L.U. S_Is*** care contine derogari de la RLU UTR Is_A.

INDICI URBANISTICI

Se vor respecta indicii urbanistici atat la nivelul intregului ansamblu cat si la nivelul fiecărei zone in parte.

SPATII VERZI

Suprafata minima de spatiu verde in zona mixta UTR RiM* - 30%.

Se vor respecta suprafetele minime la nivelul subzonelor S_Is* - 20%

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

4.1 UTR RIM* - zona mixta - cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

SECTIUNEA 1. 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, neadevrate. 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

Se propune structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servicițiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Serviciu de utilitate publică:

În cadrul prezentei documentații PUZ, se stabilesc locații și servicițiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, zona de institutii si servicii de interes public etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

afu

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. 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.

Procesul de restructurare propus urmarește dezvoltarea cu prioritate a circulațiilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea spațiilor verzi.

Pentru rețeaua de străzi propuse, se vor aplica profile transversale unitare conform Anexei 6 aferente PUG sau se vor propune profile noi adaptate situațiilor specifice ale amplasamentului. Acestea pot cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1.50 m lățime, piste pentru bicicliști.

Pentru elaborarea prezentului studiu urbanistic a fost întocmit un studiu de trafic care are ca obiectiv analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii ansamblului propus asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbană.

Prin actualul PUZ și configurația rețelei stradale se impune distribuția întregului trafic generat/atras de această investiție prin intermediul străzilor Fabricii și Sobarilor, în culoarul de circulație din vecinătate: culoarul est – vest și sud – nord. Deasemenea se realizează o stradă secundară (strada 'B') și se completează o stradă existentă (drumul cu nr. cad 287472 – strada 'A'), ambele prin grija beneficiarilor, care vor servi pentru accesibilitatea la obiectivul propus, pentru construcția acestora fiind dezmembrată suprafața de teren necesară.

- Strada "A" – existentă, pe latura vestică a amplasamentului, se dezvoltă pe direcția sud-nord, între strada Marcus Aurelius și strada Sobarilor.

Actualmente, strada este realizată complet numai pe segmentul dinspre str. Sobarilor, în rest fiind realizată numai pe una din laturi, cu o lățime de 9 m (un sens de circulație de 3.50 m, o bandă de parcare de 5 m și trotuar de 1.5 m). Prin actuala investiție se propune completarea sa, în conformitate PUZ Fabricii-Sobarilor aprobat cu HCL nr. 30 din 31.01.2012. Astfel, strada va permite circulația în ambele sensuri pe întreaga sa lungime, cu carosabil de 7.00 m lățime parcare de 5.00 pe latura vestică și parcare longitudinale de 2.00 m pe latura estică, și trotuare pietonale de 1.50 m.

- Strada "B" propusă se va realiza în continuarea drumului de acces aferent ansamblului rezidențial din vestul zonei studiate, și va fi de tip III.A, cu o lățime totală de 21.00 m. Circulația se va realiza în două sensuri, având carosabil de 7.00 m lățime, parcare de 2.50 m intercalate cu inserții de fașii verzi, pista biciclete de 1.50 m și trotuare pietonale de 3.00 m lățime.

Această stradă va asigura legătura între strada Fabricii și strada "A" propusă spre modernizare prin prezenta documentație, pe direcția est-vest.

Accesul auto existent din str. Fabricii pe strada B se va realiza prin intermediul accesului existent. Acest acces va fi reglementat cu viraj obligatoriu dreapta. Accesul va avea o lățime totală variabilă, între 8.40m și 10.07m din care o lățime constantă de 7.00m va fi destinată traficului auto pe două fire de circulație, în două sensuri, câte 3.50m fiecare și trotuar pe o singură parte a străzii cu o lățime variabilă între 1.40m și 3.07m.

- Strada Sobarilor, existenta, cu latimea totala de 9,40 m, are o latime carosabila de 7.00 m (2 sensuri de circulatie) si trotuare pietonale existente cu latimi variabile. Prezenta documentatie nu propune modificari pe aceasta strada.

- Strada Fabricii existenta are prevazut un profil modernizat propus prin PUG si preluat in prezenta documentatie de tip IIC, cu ampriza de 30.00m, din care patru benzi de circulatie auto de cate 3.25m cate 2 pe fiecare sens, separate de o fasie verde de 3.00m care poate fi folosita ca banda auto de incadrare la stanga. Pe fiecare parte a circulatiilor auto va exista cate o banda verde intercalata cu parcaje paralele cu axul drumului, cu latime de cate 2.50m, cate o pista de biciclete cu un singur sens, pe fiecare parte a strazii si trotuare cu latime de 3.00m pe fiecare parte a strazii.

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.

SECTIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu exceptia celor de la pct. 3), 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). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

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

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

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

Depozitare en gros.

6

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

Str. Călărășilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 788, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO 10390873, J 24/186/1998
Unicredit Tiriac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 8455 3000



adp

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.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
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 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare)
Parcelarea propusa este conform planșei A12 - "Plan parcelare".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile situate pe strada secundara "Strada B" se vor amplasa în aliniament
Clădirile situate pe strada secundara strada "A", se vor amplasa în retragere de minimum 3 m din aliniament
Clădirile situate pe strada Sobarilor se vor retrace cu H/2 din axul drumului existent și cu minim 3.00m din aliniament.
Clădirile se vor dispune izolat, în regim de construire deschis cu excepția clădirilor amplasate pe strada Sobarilor, unde clădirile se vor dispune în regim de construire închis, cu front continuu.

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

Clădirile dispuse pe strada Sobarilor se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor.
În situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m cu următoarele excepții:

- clădirea J14, pe latura vestica a acesteia, se va construi parțial pe limita de proprietate, datorita vecinatatii cu o zona neconstruibila a parcelei vecine.
- clădirea J9 va avea o retragere laterala pe latura sudica a acesteia de 1.50m fata de parcela S_Is, datorita vecinatatii cu drumul de acces spre cresa.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi:

- Pentru clădirile J9, J10, J11 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 FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri va fi egală sau mai mare decât 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scara.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25.25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25.25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+7E.

Centrala termică va fi amplasată pe învelitoarea ultimului nivel admis prin regimul de înălțime stabilit prin PUZ, în spații tehnice dedicate. Aceste spații vor fi accesibile prin liftul și scara imobilului. Volumul construit destinat amplasării centralei termice nu intra în calculul înălțimii maxime a imobilului.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri 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 construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

8

ARHIMAR
ARHITECTURĂ / INTERIORS

Str. Căărășilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)254-593 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/186/1998
Unicredit Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22, BACX 0000 0004 6455 3000

OFICIUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2226
Claușiu
BOTEA
Arhitectură / Interiors

ARHITECTURA
CLAUȘIU
BOTEA
2017

ROMANIA
SISTEMA DE CERTIFICARE
DIN V.G.L.
Cărașiu P.
BOTEA
arhitect
DE
T. Cărașiu P. DE SY

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața de referință și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi vor fi amenajate atât pe sol natural cât și pe suprafața placilor subsol. Se va încerca amenajarea în cât mai mare măsură cu putința a spațiilor verzi pe sol natural în detrimentul celor amenajate pe placile subsolurilor. Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

14. ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,8

Auto

4.2 S_Is* - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale. Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

B. SERVICIUTĂȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciuțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Serviciuți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciuțiile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).

În cadrul prezentei documentații PUZ se stabilesc locații concrete și serviciuțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acestora, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de serviciuți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. 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.

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.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este conform plansei A12 - "Plan parcelare".

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor dispune cu retragere din aliniament.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

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

9. 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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context;
Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10 m și respectiv (S)+P+1.

La regimul de înălțime reglementat se pot adăuga etaje tehnice. Etajele tehnice nu vor fi luate în calculul înălțimii maxime.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Clădirile se vor acoperi cu terase, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. 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 parcele (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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 împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi 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 împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor 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 (POT)

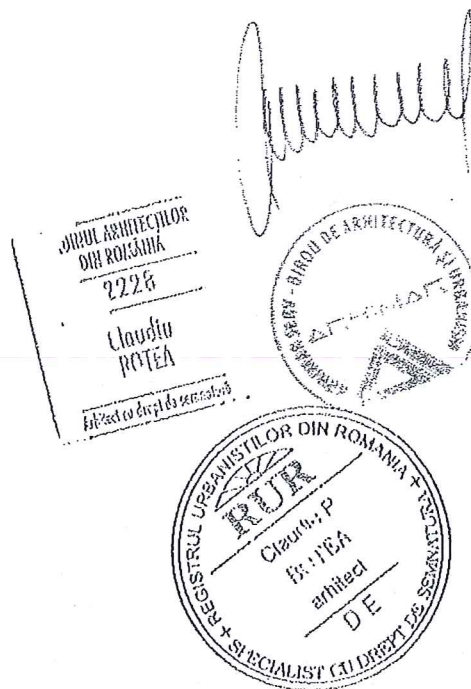
pentru parcelele comune:
P.O.T. maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:
P.O.T. maxim = 75%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:
C.U.T. maxim = 2.2

Pentru parcelele de colț:
C.U.T. maxim = 2,8



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP,

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

CUPRINDE UN NR. DE 14 PAGINI

14

ARHIMAR
ARHITECTURĂ URBANISTĂ

Sr. Cătărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400107, Romania
T. +40-(0)264-593 788, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J24/186/1998
Unicredit Tiriac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000



A handwritten signature in blue ink, likely of the architect or a representative, located at the bottom right of the page.

ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA NR.



P.U.Z. - str. FABRICII (front vestfic) - str. SOBARILOR, PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR sc. 1 - 500

RIM

LEGENDA

- limita proprietate
- linia UTR
- terenul proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- circulații existente - terenuri din domeniul public al municipiului
- circulații noi - proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri de se creditează cu titlu gratuit, către domeniul public

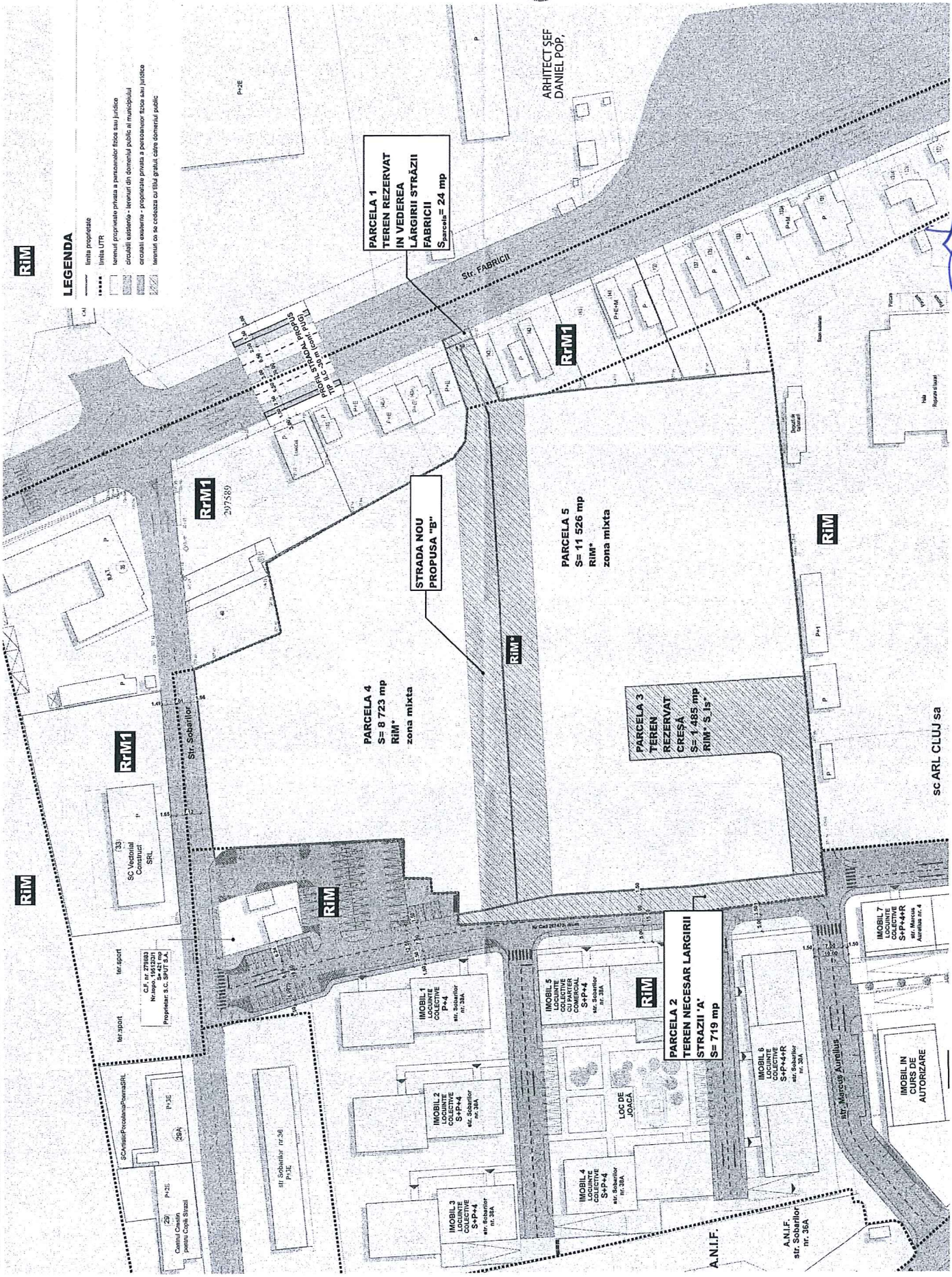
ARHIMAR
 ARHITECTURA
 PROIECTAREA
 CONSULTANȚA

ELABORARE P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANA
 str. SOBARILOR
 str. FABRICII

Proiectant: ARHIMAR
 Proiectant: ARHIMAR
 Proiectant: ARHIMAR
 Proiectant: ARHIMAR

Proiect: P.U.Z. 2017
 Scara: 1:500
 Data: noiembrie 2018

A.10
PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:5000



ANEXA 5 LA HOTĂRÂREA NR.



ARHIMAR
 ARHITECTURA
 PROIECTAREA
 CONSULTANȚA

Colaboratori de proiectare:
 Arh. Gabriela Popescu
 Arh. Florin Popescu
 Arh. Andrei Popescu
 Arh. Bogdan Popescu
 Arh. Florin Popescu
 Arh. Gabriela Popescu

ELABORARE PLAN DE
 RECONSTRUCȚIE URBANĂ
 ȘI ÎNSTRUMENTARE (P.U.R.)
 ȘI: SODARLOV

Proiectant:
 Gabriela Popescu
 Șef proiectant:
 Gabriela Popescu
 Data:
 15.06.2017

PLAN PARCELARE
 A.12

ARHITECT ȘEF
 DANIEL POP

