

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z restructurare platforma industrială,
str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. restructurare platformă industrială,
str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 555564/1/2.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca,
în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 555624/433/02.06.2022 al Direcției Generale de
Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. restructurare platformă
industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor, beneficiare: S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 513 din 14.06.2018, Avizul arhitectului șef nr. 178 din
15.11.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului
Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014 cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă contractul de restructurare încheiat între Consiliul Local al Municipiului
Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte și investitor pe de altă parte și P.U.Z
restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor cu Regulamentul
local de urbanism aferent acestuia, pe un teren proprietate privată, identificat cu nr. cad.
256864, nr. cad. 261187 și nr. cad. 261188, beneficiare: S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A ,
după cum urmează:

Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

**U.T.R. RiM* zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională
echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter
industrial.**

-*funcțiune predominantă*: locuire colectivă, funcțiuni terțiare, funcțiuni de turism și de
administrare a afacerilor;

-*înălțimea maximă admisă*: (1-3S)+P+7E;

-*indici urbanistici*:

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

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

- *retragere față de aliniament*: în aliniamentul străzii "B" și în retragere de minim 3 m față de
str. "A" și față de str. Sobarilor.

- *retragerea 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.

- *circulațiile și accese*: accesul în zonă se realizează din str. Sobarilor și din str. Fabricii, pe un drum de acces de 7 m carosabil + trotuar de 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 1,5m pe latura estică și locuri de staționare), pe tronsonul de la intersecția cu str. „B” până la intersecția cu str. Marcus Aurelius.

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: Staționarea vehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele auto amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul PUG. 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.

echiparea 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 pe 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 785mp

U.T.R. S_Is*- Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

- *funcțiune predominantă*: funcțiuni de sănătate – creșă;

- *înălțimea maximă admisă*: (S)+P+E;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,2;

- *retragere minimă față de aliniament*: minim 40 m față de str. A;

- *retragerea față de limitele laterale*: H/2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: minim 6 m;

- *circulațiile 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 2 la Regulament PUG;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice;

Reglementări privind organizarea circulațiilor : în conformitate cu condițiile stabilite prin avizului nr. 605084/446/10.12.2020 și nota internă nr. 490500/446/23.09.2021 emise de Serviciul Siguranța Circulației, obligațiile care intră în grija și cheltuiala investitoarelor S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A. sunt:

1. Realizarea și modernizarea, la profilul prevăzut în planșa Reglementări urbanistice- zonificare a străzii „B”, inclusiv racordarea acesteia cu str. „A”.
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.
3. Intrarea și ieșirea auto pe/de pe strada propusa „B” care debușează în str. Fabricii se vor realiza doar prin viraje de dreapta.
4. Pentru execuția lucrărilor, în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi

necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutiera orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun etc. și obținerea Autorizației de Construire.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Conform *planșei A.10 – Proprietatea asupra terenurilor*, strada nou propusă (str. B), suprafața de teren necesară lărgirii străzii „A” și străzii Fabricii, precum și suprafața de teren aferenta subzonei S_Is* sunt propuse pentru trecere în domeniul public.

Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape:

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) (cf. Planșei A12 Plan Parcelar) , se vor echipa 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 reglementate în etapa 1.

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

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

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

Strada nou propusă (str. ”B”), suprafața de teren necesară lărgirii străzii „A” (parcela 2) și suprafața de teren necesară lărgirii str. Fabricii (parcela 1) , vor fi trecute în domeniul public cu titlul gratuit anterior recepției construcțiilor propuse în etapa 2.

Contractul de restructurare se constituie în anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în anexa 2, planșa A.08 Plan reglementări urbanistice - zonificare se constituie în anexa 3, planșa A.10 Plan cu proprietatea asupra terenurilor se constituie în anexa 4 și planșa A.12 Plan parcelare se constituie în anexa 5, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se mandatează Primarul Municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restructurare prevăzut la Art. 1.

Art.3- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani.

Art.4- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)