

31/4.08.2022

1-47 pag.

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. 653004/1/26.07.2022 conex cu nr. 555564/1/2.06.2022 al
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 653228/433/26.07.2022 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,

HOTĂRĂȘTE :

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 deservesc – 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 deservesc 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)

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.

ÎNTRUCÂT:

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

Categorii 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 retrageri 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 retrageri 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 deservesc – 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 deservesc 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 agreate 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. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

5.2. Prezentul 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 GRIGORAȘ



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 in 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

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. Acestea nu au valoare de patrimoniu industrial.

1

af

12

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față 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 clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, în ceea ce privește regulile de amplasare și retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate, prin limite de proprietate se va înțelege

- 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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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 spații verzi și împrejurimi

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

Porțile împrejurimilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

[Handwritten signature]

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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 funcționala 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 funcționala are regulamentul propriu:

- Pentru zona mixta UTR RiM* (teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura funcționala 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, neadevate. 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. CONDITIONARI PRIMARE

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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.

Servituți de utilitate publică:

În cadrul prezentei documentații PUZ, se stabilesc locații și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, zona de institutii și 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.

afur

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 urmărește 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 aceasta investiție prin intermediul străzilor Fabricii și Sobarilor, în culoarul de circulație din vecinătate: culoarul est – vest și sud – nord. Deasemenea se realizează o strada secundară (strada 'B') și se completează o strada 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 fasii verzi, pista biciclete de 1.50 m și trotuare pietonale de 3.00 m lățime.

Această strada 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.

Handwritten signature

- 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.

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

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (cu excepția 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 CONDIȚIONĂRI

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.

afis

Depozitare de materiale refolosibile.
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 cladirilor (plan mobilare)

Parcelarea propusa este conform plansei A12 - "Plan parcelare".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile situate pe strada secundara "Strada B" se vor amplasa in aliniament
Clădirile situate pe strada secundara strada "A", se vor amplasa în retragere de minimum 3 m din aliniament

Cladirile situate pe strada Sobarilor se vor retrage cu H/2 din axul drumului existent si cu minim 3.00m din aliniament.

Cladirile se vor dispune izolat, in regim de construire deschis cu exceptia cladirilor amplasate pe strada Sobarilor, unde cladirile se vor dispune in regim de construire inchis, cu front continuu.

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

Cladirile dispuse pe strada Sobarilor se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor.
In 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 urmatoarele exceptii:

- clădirea J14, pe latura vestica a acesteia, se va construi partial 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.

[Handwritten signature]

Retragerea față de limitele posteriore 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 ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minima 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 învelișoarea 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 intră 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 pasteluri 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.

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 puțința a spațiilor verzi pe sol natural în detrimentul celor amenajate pe placile subsolurilor. Suprafețele având o îmbrăcăminte 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 institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

S_Is - Subzona de institutii 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. CONDITIONARI PRIMARE

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile 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:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile 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 serviciile 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 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.

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.

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 împrejurimi. 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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este conform plansei A12 - "Plan parcelare".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor dispune cu retragere din aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ 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. 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.

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 să determine 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.

Fridele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

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

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 dale 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 avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din

ANEXA 5 LA HOTĂRÂREA NR.



ARHIMAR
PROIECTAREA ȘI ÎNDRUMAREA
 ACTIVITĂȚII DE PROIECTARE

Adresa de proiectare:
 Str. Ștefan cel Mare nr. 10
 Cluj-Napoca
 Tel: 0364 410000
 Fax: 0364 410001
 e-mail: arhimar@arhimar.ro
 www.arhimar.ro

Șeful proiectului:
 ELIZABETA FAJZ DE
 BĂLĂȘTEANU
 ȘEF PROIECT
 ȘEF FABRICE (DIN VALILE)
 ȘEF SOBARILOR

Proiectant:
 ȘTEFAN POP
 ȘEF PROIECT
 ȘEF FABRICE (DIN VALILE)
 ȘEF SOBARILOR

Proiectant:
 ȘTEFAN POP
 ȘEF PROIECT
 ȘEF FABRICE (DIN VALILE)
 ȘEF SOBARILOR

Proiectant:
 ȘTEFAN POP
 ȘEF PROIECT
 ȘEF FABRICE (DIN VALILE)
 ȘEF SOBARILOR

Proiectant:
 ȘTEFAN POP
 ȘEF PROIECT
 ȘEF FABRICE (DIN VALILE)
 ȘEF SOBARILOR

Proiectant:
 ȘTEFAN POP
 ȘEF PROIECT
 ȘEF FABRICE (DIN VALILE)
 ȘEF SOBARILOR

Proiectant:
 ȘTEFAN POP
 ȘEF PROIECT
 ȘEF FABRICE (DIN VALILE)
 ȘEF SOBARILOR

ARHITECT ȘEF
 DANIEL POP,



sc ARL CLUJ ss

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
nr. 653004/1/26.07.2022
conex cu nr. 555564/1/2.06.2022

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z. - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor

Prin cererea nr. 312415/433/2022, S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor.

Teritoriul studiat prin P.U.Z, este delimitat de str. Sobarilor în partea de nord, str. Fabricii și parcelele de pe frontul vestic al străzii Fabricii în partea de est, stradă de interes local (care face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius) în partea de vest și parcela de pe str. Fabricii nr.131 în partea de sud, precum și accesul la amplasament din str. Fabricii.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G, terenul este încadrat în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*. Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu mixt, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

Ansamblul cu funcțiuni mixte este format din 8 corpuri de clădire (*locuire colectivă, învățământ antepreșcolar- creșă, funcțiuni terțiare, hotel de apartamente, comerț, birouri etc.*) a căror edificare este propusă a se realiza în două faze, cea de-a doua după 2025. Locuirea ocupă o pondere de maxim 70% din suprafața construită desfășurată.

Conform Contractului de restructurare propus de inițiatorul/investitorul PUZ, principalul obiectiv de interes public asumat de către acesta este edificarea, pe cheltuiala proprie, a unei construcții (S)+P+E cu destinația de creșă și transferarea acesteia în proprietatea municipiului, cu titlu gratuit, împreună cu terenul aferent de 1485mp (UTR S_Is*). Pentru reducerea deficitului de locuri în creșele publice din Municipiul Cluj-Napoca, realizarea unei creșe la standarde moderne în cartierul Iris, care să asigure accesul la servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă până la 3 ani este necesară și oportună, la ora actuală, neexistând o dotare publică pentru învățământ antepreșcolar în cartier.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor.

PRIMAR,
EMIL BOC



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ
nr. 653228/433/26.07.2022
conex cu nr. 555624/433/02.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
P.U.Z - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 653004/1/26.07.2022 conex cu 555564/1/2.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 312415/433/2022, S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor;

Documentația a fost întocmită de S.C. ARHIMAR SERV S.R.L, la comanda beneficiarelor S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A., pentru teritoriul reglementat prin P.U.Z care este încadrat în U.T.R S_Rim astfel cum este marcat pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – zonificare* aferente PUG, delimitat de str. Sobarilor în partea de nord, str. Fabricii și parcelele de pe frontul vestic al străzii Fabricii în partea de est, stradă de interes local (care face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius) în partea de vest și parcela de pe str. Fabricii nr. 131 în partea de sud, precum și accesul la amplasament din str. Fabricii. Strada Fabricii, din care se realizează accesul la amplasament, este înscrisă în inventarul bunurilor aparținând domeniului public la poziția 1277. Prin PUZ se reglementează imobilele cu nr. cad. 256864, nr. cad. 261187, nr. cad. 261188, în suprafață totală de 22.477mp.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul studiat prin prezentul PUZ a fost încadrat conform PUG 1990 în zonă industrială, conform PUG 1999 în UTR A2 – zona activităților productive și de servicii, iar conform P.U.G aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, terenul este încadrat în UTR Rim - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*.

Zona reprezintă un viitor pol de dezvoltare urbană, facilitat de tendința de retragere a unităților industriale spre periferie sau în zona metropolitană. În partea de vest a amplasamentului (tot pe o fostă platformă industrială) s-a dezvoltat în ultimii ani un ansamblu rezidențial, format din imobile de locuințe colective, în baza PUZ aprobat prin H.C.L nr.30/2012.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu mixt, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă.

Ansamblul cu funcțiuni mixte este format din 8 corpuri de clădire (*locuire colectivă, învățământ antepreșcolar- creșă, funcțiuni terțiare, hotel de apartamente, comerț, birouri etc.*) a căror edificare este propusă a se realiza în două faze, cea de-a doua după 2025. Locuirea ocupă o pondere de maxim 70% din suprafața construită desfășurată.

Pentru reducerea deficitului de locuri în creșele publice din Municipiul Cluj-Napoca, realizarea unei creșe la standarde moderne în cartierul Iris, care să asigure accesul la servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă până la 3 ani este necesară și oportună, la ora actuală, neexistând o dotare publică pentru învățământ antepreșcolar în cartier.

Conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. Rim, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 513 din 14.06.2018 pentru inițierea planului urbanistic zonal. Documentația are la bază un masterplan, studiu de fezabilitate și propunere de contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism.

În baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 178 din 15.11.2021 pentru documentația P.U.Z, prin care se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001), după cum urmează:

Prevederi PLAN DIRECTOR / MASTERPLAN propuse:

În vederea restructurării platformei industriale s-a întocmit un **plan director (masterplan)** pentru U.T.R. S_Rim, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului și organizarea circulației

- Zonificare funcțională propusă:

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

UTR S_Is* - subzonă de servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;

spațiu verde- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat în cadrul UTR RiM*;

- Organizarea circulației

Circulație nou propusă - str "B" profil tip IIIA 21 m;

Regularizare strada "A" existentă, ce face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius – profil propus – 7m carosabil + trotuare de 1,5m și locuri de staționare auto, cf. Planșei Reglementări urbanistice – zonificare;

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 propusă „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: teritoriului 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 titlu gratuit anterior recepției construcțiilor propuse în etapa 2.

La nord de amplasamentul studiat prin prezentul PUZ s-a aprobat prin H.C.L nr. 754/2021 P.U.Z de restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic) Ansamblu "Noroc". Reamenajarea și dotarea alveolei pentru stația de transport în comun de pe str. Fabricii intră în obligația beneficiarilor PUZ

aprobat prin H.C.L nr.754/2021.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 7 ani (conform art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 111 din 10.01.2018 (valabil până în 10.01.2021), precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. art.56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim s-a propus un contract de restructurare cu autoritatea publică și întocmit un studiu de fezabilitate pentru investiția propusă.

Conform Contractului de restructurare propus de inițiatorul/investitorul PUZ, principalul obiectiv de interes public asumat de către acesta este edificarea, pe cheltuiala proprie, a unei construcții (S)+P+E cu destinația de creșă și transferarea acesteia în proprietatea municipiului, cu titlu gratuit, împreună cu terenul aferent de 1485mp (UTR S_Is*).

Clădirea cu destinație de creșă va fi predată 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).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, fiind notificați toate părțile direct afectate, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L nr. 153/2012.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 8.06.2022, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planul Urbanistic Zonal - restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor*, a fost supus consultării publice din 8.06.2022 până în 23.06.2022. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan
consilier juridic Luiza Gogoșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

27.07.2022



Ca urmare a cererii adresată de S.C. SPUT S.A. și S.C. SARES S.A. cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Fabricii nr. 145 A, înregistrată sub nr. 55782/433 din 5.02.2018 și completările cu nr. 132208/433 din 13.03.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 13.04.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.13.....din17.04.2018.....

pentru elaborarea

P.U.Z – de restructurare urbană – str. Fabricii (front vestic) – str. Sobarilor
generat de imobilul cu nr. cad.261187, 23556, 22371, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este U.T.R RiM (S_RiM), așa cum apare delimitat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG, precum și accesul în zonă din strada Fabricii.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituiți

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R.

S_RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;

2.2 propus: restructurare urbană ansamblu industrial în valorificării potențialului de dezvoltare urbană, economică și ambientală. Categoriile funcționale propuse :

- *zonă mixtă :* teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.
- *subzonă verde -* scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- *subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate*

2.3 servituiți de utilitate publică: profil tip II C -30 m (str. Fabricii);

3. Indicatori urbanistici obligatorii

-*zona mixtă :* pentru clădiri comune P.O.T max= 60%, C.U.T max= 2,8 ADC/mp

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

-*subzonă verde* P.O.T max=5%, C.U.T max= 0,1

- *subzonă de instituții și servicii de interes public constituite în clădiri dedicate*

P.O.T max și C.U.T maxim vor fi cei reglementați prin RGU și norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T max=60%, C.U.T max= 2,2 pentru parcele comune, respectiv P.O.T max = 75%, C.U.T max=2,8.

4. Dotările de interes public necesare. asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de restructurare: din strada Sobarilor și strada Fabricii.
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizărilor de utilități

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z, studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 111 din 10.01.2018,
- studii de fundamentare: studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și reambulare topografică)
- *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
- *studii urbanistice* (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.
- *contract de restructurare* între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. Rim.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 111 din 10.01.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 actualizată, Ord. 233/2016 și Ordonanța de urgență nr. 100/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniei Pop



Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef Birou Strategii Urbane
arh. Andreea Mureșan



Red. Cons. Doina Tripon
3 ex.

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar
EMIL BOC
E

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A. cu sediul în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Fabricii nr. 147A, înregistrată sub nr. 107075 /43/2020 și completările depuse sub nr. 348302/43/2020 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 178 ... din 15.11.2021

pentru PUZ- restructurare platforma industrială, str. Fabricii nr. 145A – str. Sobarilor
Ansamblul “Sput și Sares”

generat de imobilele cu nr. cad. 261187, nr. cad. 256864, nr. cad. 261188

Inițiator: S.C. SPUT S.A și S.C. SARES S.A.

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Claudiu Botea

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z este U.T.R S_Rim astfel cum este marcat pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – zonificare* aferente PUG, delimitat de str. Sobarilor în partea de nord, str. Fabricii și parcelele de pe frontul vestic al străzii Fabricii în partea de est, stradă de interes local (care face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius) în partea de vest și parcela de pe str. Fabricii nr. 131 în partea de sud, precum și accesul la amplasament din str. Fabricii.

I. Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior:

U.T.R Rim - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

-funcțiune predominantă: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, 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. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

-înălțimea maximă admisă: Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R.;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

-indici urbanistici :

Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț.

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8.

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

-retragere față de aliniament: Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis.

-retragere față de limitele laterale și posterioare: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, 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. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

II. Prevederi PLAN DIRECTOR / MASTERPLAN propuse

În vederea restructurării platformei industriale s-a întocmit un **plan director (masterplan)** pentru U.T.R. S_Rim, ce conține zonificarea funcțională a teritoriului și organizarea circulației

- Zonificare funcțională propusă:

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

UTR S_Is* - subzonă de servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale;

- spațiu verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat în cadrul RiM*

- Organizarea circulației

Circulație nou propusă - str "B" profil tip IIIA 21 m;

Regularizare strada "A" existentă, ce face legătura între str. Sobarilor și str. Marcus Aurelius - profil propus - 7m carosabil + trotuare de 1,5m și locuri de staționare auto, cf. Planșei Reglementări urbanistice - zonificare;

III. 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.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 111 din 10.01.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Odată cu emiterea prezentului aviz, își încetează valabilitatea Avizul Arhitectului șef nr. 307 din 2.11.2020, nr. 31 din 1.03.2021 și nr. 44 din 9.04.2021.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex AM

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PLAN DE REGLEMENTAȚII

L-34-48-C-a-4-II

P.U.Z. - restructurare platformă industrială – str. Fabricii nr. 145A - str. Sobarilor
Nr. 576486/20.11.2020
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiatori** : S.C. SPUT S.A. și S.C. SARES S.A.
- **Proiectant** : S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 348302/21.07.2020

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - restructurare platformă industrială – str. Fabricii nr. 145A - str. Sobarilor

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 111/10.01.2018**
- **Aviz de oportunitate nr. 513/14.06.2018**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 307/02.11.2020**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 348302/21.07.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 07.02.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în datele de : 05.11.2018, 04.12.2018 și 18.12.2018, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 06.07.2020

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 24-26.08.2018

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în datele de : 05.11.2018 - ora 15, 04.12.2018 - ora 15:30, 18.12.2018 - ora 15 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 06.07.2020 - ora 11:30.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc atât la sediul Primăriei în datele de : 05.11.2018 - ora 15, 04.12.2018 - ora 15:30, 18.12.2018 - ora 15, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în data de 06.07.2020 - ora 11:30.

S-au expeditat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fostificați :

- S.C. Antrepriza Reparații și Lucrări Cluj S.A. – str. Fabricii nr. 131
- Kalman Elena – s
- Kalman Iolanda -
- Kalman Eva – str
- Kalman Ferencz -
- Havadi Carol – st
- Havadi Ecaterina –
- Kedves Ana – str. F
- Kedves Martin Csaba – s
- Kis Ana -
- Kedves-Kis Timea – str.
- Boros Karoly
- Vari Ildiko –
- S.C. T&A CONSTRUCT S.R.L. – str. Fabricii nr. 143
- Oros Jozsef –
- Oros Magdalena -
- Kovacs Rozalia –
- Mocean Ioan – st
- Mocean Aurelia -
- Cojocan Ștefan
- Cupșa Maria –
- Al Azawy Rafid A Ghani –
- Ghani Amalia –
- Covriga Viorel Vasile –
- Covriga Maria -
- S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L. – str. Fabricii nr. 147-147A

- S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L. – str. Siriului nr. 20, Corp A, sector 1, București
- S.C. PROFI CONSTRUCT S.A. – str. Sobarilor nr. 33
- Asociația de Proprietari – str. Sobarilor nr. 38A, bloc 1
- Asociația de Proprietari – str. Sobarilor nr. 38A, bloc 5
- Asociația de Proprietari – str. Sobarilor nr. 38A, bloc 6
- Meseșan Rodica -
- Regia Autonomă de Termoficare – B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 79

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism au avut loc în datele de : 05.11.2018 - ora 15, 04.12.2018 - ora 15:30, 18.12.2018 - ora 15 și 06.07.2020 - ora 11:30.

La dezbaterile din 05.11.2018, 18.12.2018 și 06.07.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Claudiu Botea

Din partea publicului s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 04.12.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Claudiu Botea

Din partea publicului s-a prezentat :


- dl. Morar Victor - S.C. PROFI CONSTRUCT S.A. :
- se interesează în ce măsură va fi afectat în cazul construirii
- solicită să nu se aducă atingere proprietății

Prin adresa cu nr. 492161/18.10.2018, dl. Covriga Viorel Vasile cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD CU APROXIMAREA DE
DEMEMBRARE A TERENULUI DIN PROPRIETATE
PRIVATA (STR. FABRICII NA145) ÎN VEDEREA REALIZĂRII
CIRCULAȚIEI AUTOMOBILE

Cu mulțumiri,

Data: 18.10.2018

Semnătura: 

Prin adresa cu nr. 492166/18.10.2018, d-na. Covriga Maria Magdalena cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

NU SUNT DE ACORD CU APROXIMAREA DE
DEMEMBRARE A TERENULUI DIN PROPRIETATE PRIVATA
(STR. FABRICII NA145) ÎN VEDEREA REALIZĂRII

CIRCULAȚIEI PIETONALE

Cu mulțumiri,

Data: 18.10.2018

Semnătura:



Prin adresa cu nr. 558441/22.11.2018, S.C. PROFI CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în str. Sobarilor nr. 33, comunică următoarele obiecțiuni :

Subscrisa , **SC Profi Construct S.A.** , in calitate de proprietar al terenului situat in Municipiul Cluj-Napoca , str. Sobarilor nr 33 , reprezentata de catre dl Morar Victor Marius , prin prezenta va aduc la cunostinta faptul ca **NU sunt de acord** ca terenul situat la adresa amintita mai sus sa fie studiat sau reglementat din punct de vedere urbanistic in cadrul PUZ – Noroc Com si PUZ -SPUT si SARES .

Terenul aflat in proprietatea subscrisei face parte din UTR RrM1 , spre deosebire de terenul aflat in proprietatea firmei Noroc Com , care se afla in UTR RIM.

Cu stima ,
Profi Construct SA ,
Ing. Morar Victor Marius



Cluj-Napoca ,
22.11.2018

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 492161/18.10.2018 – dl. Covriga Viorel Vasile,
- nr. 492166/18.10.2018 – d-na. Covriga Maria Magdalena,

proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.-arh. Andreea Crișan, precizează următoarele :

Propunerea de dezmembrare a terenului proprietate privata situat in str. Fabricii nr. 145 identificat cu Extras CF nr. 256522, Nr. Topo 19514/1/1/1/1/2/1, Cluj-Napoca, in vederea realizarii circulatiei pietonale nu face obiectul lucrarii: 'P.U.Z. de Restructurare Urbana -str. Fabricii (front vestic) – str. Sobarilor'.

Propunerea de dezmembrare în vederea realizării servitului de utilitate publică vizează exclusiv parcela proprietate a beneficiarului S.C. SPUT S.A., identificată cu Extras CF nr. 256864, iar parcela de pe strada Fabricii nr. 145, aflată în proprietatea lui Covriga Viorel Vasile și soția, Covriga Maria Magdalena, nu este reglementată prin actuala documentație urbanistică și nu este propusă dezmembrarea terenului pentru servitute de utilitate publică pe această parcelă, servitute publică obligatorie instituită prin PUG Cluj-Napoca și care grevează terenul.

Intocmit,

arh. Andreea Crisan



Sef proiect,

Claudiu Botea



Ca răspuns la sesizările S.C. PROFIL CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în str. Sobarilor nr. 33, cu nr. 558441/22.11.2018, proiectantul lucrării – S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.-arh. Andreea Crișan, precizează următoarele :

Terenul situat pe str. Sobarilor nr. 33, Cluj-Napoca, identificat cu Nr. Cadastral 279665, aflat în proprietatea S.C. PROFIL CONSTRUCT S.A., nu a fost studiat sau reglementat în lucrarea: 'P.U.Z. de Restructurare Urbana -str. Fabricii (front vestic) – str. Sobarilor'.

Zona studiată și reglementată în prezenta documentație urbanistică se află exclusiv în proprietatea S.C. SPUT S.A. și S.C. SARES S.A. și este, conform Avizului de Oportunitate nr. 513 din 14.06.2018: 'UTR RiM (S_RiM), așa cum apare delimitat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG, precum și accesul în zona din strada Fabricii'.

Pe parcela proprietate a S.C. PROFIL S.A., aflată în UTR RrM1, nu s-a reglementat nimic prin lucrarea: 'P.U.Z. de Restructurare Urbana -str. Fabricii (front vestic) – str. Sobarilor'.

Intocmit,

arh. Andreea Crisan



Sef proiect,

Claudiu Botea



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

~~3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.~~

Prin notificările cu nr. 514886/433/31.10.2018 și 563527/433/26.11.2018, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin

adresele cu nr. 568189/27.11.2018 și 597310/13.12.2018 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 570870/433/28.11.2018, 570877/433/28.11.2018 și 602746/433/18.12.2018

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Murășan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 648028 /101/2022

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *PUZ - restructurare platformă industrială, str. Fabricii nr. 145A - str. Sobarilor* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 8-23 iunie 2022

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 8 iunie 2022, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban

CIOBAN Digitally signed
by CIOBAN
VASILE-
CALIN Date: 2022.07.22
10:41:36 +0300