

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. /2024

Nr. înreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

1. CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „Autoritatea publică”, pe de o parte
și
2. HEXAGON DISTRICT SRL, cu sediul în municipiul Cluj Napoca, str. Alexandru Vaida Voievod nr. 16 etaj 9, județul Cluj, înmatriculata la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub J12/1653/2019, CUI RO 40983929, reprezentata prin administrator Maris Florin denumit în continuare „Investitorul Privat”,

și numite împreună „Părțile”

ÎNTRUCĂT:

- A. Investitorul Privat este decis să dezvolte un Proiect imobiliar pe imobilul teren situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Oașului nr. 27, în suprafața totală de 13.324 mp identificat prin extrase de car, fiind e funciara sau plan de încadrare în zona, extras plan cadastral , plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, fiind compus din 12 parcele:
- parcela în suprafață de 2.385 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 262351 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 262351 ;
 - parcela în suprafață de 696 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 262399 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 262399 ;
 - parcela în suprafață de 1.818 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 264293 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 264293;
 - parcela în suprafață de 2.262 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 264294 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 264294 ;
 - parcela în suprafață de 26 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 265206 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 265206;
 - parcela în suprafață de 3.550 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 265216 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 265216;
 - parcela în suprafață de 848 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 265230 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 265230;
 - parcela în suprafață de 247 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 265267 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 265267;
 - parcela în suprafață de 14 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 265293 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 265293;



- parcela în suprafață de 77 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 265328 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 265328;
- parcela în suprafață de 1.031 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 265363 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 265363;
- parcela în suprafață de 370 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 265398 Cluj-Napoca, Număr Cadastral 265398 .

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare „PUG”) aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Autoritatea publică și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (în continuare „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, precum obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi terenurile aferente acestora, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților, etc.,) ce vor trece în proprietatea publică, precum și parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc., în limitele prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (în continuare „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 imobiliar în condițiile stabilite de autoritatea publică.

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate și a Studiului de fezabilitate

Părțile convin următoarele:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI.CONDITII DE RESTRUCTURARE

Autoritatea publică și Investitorul Privat au hotărât, în acord cu prevederile PUG Cluj-Napoca și ale RLU aferent, să încheie un parteneriat pentru dezvoltarea terenului deținut de către Investitorul Privat, în beneficiul acestuia, cetățenilor Municipiului Cluj-Napoca și al Consiliului Local.

Obiectivele ambelor Părți sunt descrise mai jos, iar beneficiile Proiectului imobiliar pentru comunitate și parametrii săi urbani sunt enumerate în raport cu prevederile PUG aflat în vigoare.



Prezentul Contract conține toate aspectele convenite de Părți cu privire la:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare realizării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- dezvoltarea zonală a infrastructurilor edilitare - apă, canalizare, drumuri, electricitate, gaze naturale și gestionarea deșeurilor.
- regimul de construire propus.
- valorificarea patrimoniului imobiliar;
- valorificarea patrimoniului natural prin protejarea și îmbunătățirea calității mediului;

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se află situat în intravilanul Localității Cluj-Napoca, într-o zonă predominant industrială, cvartale de funcțiuni industriale și cu caracter mixt.

Terenul este încadrat în UTR RiM, având o suprafață totală de 13.324 mp, compus din următoarele parcele cu nr. cad.: 262351, 262399, 264293, 264294, 265206, 265216, 265230, 265267, 265293, 265328, 265363, 265398.

Beneficiarul și titularul investiției este societatea Hexagon District SRL, persoană juridică responsabilă cu implementarea Proiectului imobiliar.

Terenul studiat este localizat în intravilanul Localității Cluj-Napoca, aflat într-o poziție urbană dominantă /privilegiată, la intersecția dintre strada Oașului și strada Gării fiind prima parcela restructurabilă din frontul nordic al străzii Gării. Astfel, oferă posibilitatea de a semnaliza noul concept spațial al zonei și anume trecerea de la caracterul industrial degradat spre un caracter mixt conform direcției stabilite prin Planul Urbanistic General, având caracterul unui teren de colț,

P.O.T. EXISTENT = 0.00%

C.U.T. EXISTENT = 0.00

III. CONCLUZII ÎN URMA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE



III.1. Spațiul urban:

Terenul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, str. Oașului nr. 27, în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în zona situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

III.2. Cadrul natural:

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat. În timpul investigațiilor geotehnice a fost identificat un nivel al apelor subterane sub formă de infiltrații la adâncimea de 5,8-7 m.

III.3. Funcțional:

Din punct de vedere al funcționalității, funcțiunea dominantă a zonei studiate este de servicii / birouri.

III.4. Căi de comunicație - accese:

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulație prezente în zona, cea mai importantă dintre acestea fiind str. Oașului (în partea de vest) și str. Gării în partea de sud, Terenul beneficiază de front la 3 străzi: str. Gării, str. Oașului și str. Fundătura Oașului - prin intermediul cărora se realizează și accesul auto și pietonal,

III.5. Echipare edilitară:

Zona studiată beneficiază de dotări de infrastructură (gaz, electricitate, apă, canalizare, telecomunicații), urmând ca imobilele propuse să se racordeze la utilități la rețele existente.

III.6. Regimul tehnic

Terenul este încadrat în UTR RiM.

IV. DESCRIEREA PROIECTULUI

IV.1. Conceptul planului de urbanism:

Zona studiată este încadrată în UTR RiM „Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă”;

Prin propunerea de urbanizare a UTR-ului, se dorește stabilirea reglementărilor pentru construire și realizarea amenajărilor necesare funcțiilor propuse.

Astfel, se propune stabilirea categoriei funcționale din UTR RiM în UTR RiM* - Zona Mixta

Terenul studiat se află în interiorul intersecției a două străzi, având caracterul unui teren de colț cu o poziție urbană privilegiată - dominantă în zonă.

IV.2. Situația existentă:

BILANȚ TERITORIAL -ZONĂ REGLEMENTATĂ = 13.324 mp

Teren situat în UTR RiM



$S_{\text{TEREN}} = 13.324 \text{ mp}$ (.100% din suprafața totală a zonei studiate)

$P.O.T._{\text{EXISTENT}} = 0.00\%$

$C.U.T._{\text{EXISTENT}} = 0.0$

IV.3. Situația propusă:

BILANȚ TERITORIAL -ZONĂ REGLEMENTATĂ 13.324 mp

Teren situat în UTR RIM * - Zona Mixta

$S_{\text{TEREN}} = 13.324 \text{ mp}$ (100% din suprafața totală a zonei studiate)

$P.O.T. = 60\%$

$C.U.T. = 2,8 \text{ ADC/mp}$

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de 75% în spații specializate dispuse la subsolul / demisolul/ parterul clădirilor. Necesarul de parcaje (auto și velo) va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. 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.

Proiectul imobiliar propus, se află pe colț cu o poziție urbană privilegiată - dominantă, are o structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă precum și unele dintre următoarele funcțiuni: activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar bancare, de turism, spații comerciale și servicii de proximitate (terțiare), funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistența socială, turism, etc.

Investitorul Privat planifică în această zonă un ansamblu de imobile, având înălțimea maximă admisă de (1-2)S+P+7E, H maxim la cornișa nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 32 m. Prin excepție, pentru corpul de clădire aflat în poziția dominantă (intersecția străzii Oașului cu strada Fundătura) se admite un regim de înălțime mai mare (1-2)S+P+9E fără a depăși 37 m în punctul cel mai înalt. Volumul construit destinat amplasării spațiilor tehnice nu intra în calculul înălțimii maxime a imobilului.

Proiectul imobiliar propus va avea ca principiu de dezvoltare parcelarea, alipirea, comasarea terenului fără ca indicii urbanistici propuși să se aplice fiecărei parcele în parte, care vor fi raportați la suprafața totală a ansamblului conform Legii nr. 350/2001. Investitorul Privat va avea posibilitatea să alipească parcelele de teren existente, precum și să efectueze eventuale dezlipiri. Aceste operațiuni notariale și parcelare vor fi necesare din motive de interes public.

Proiectul imobiliar propus va respecta următorii indici urbanistici: POT maxim = 60%, CUT = 2,8 ADC / mp. Clădirea sau clădirile vor fi construite în aliniament la străzile principale - strada Gării și străzii Oașului în front continuu închis și strada Fundătura Oașului cu retragere minimă de 3 m față de aceasta.

Circulațiile și accesul la ansamblu se va realiza din strada Gării și din strada Oașului Fundătura



Staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate dispuse în interiorul clădirilor, suprateeran, precum și locuri amenajate la sol.

Dat fiind potențialul foarte mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului mixt propus va duce la dezvoltarea și integrarea unitară, atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic, în țesutul Municipiului Cluj-Napoca.

Criteriile de amplasare principale care au stat la baza conceptului sunt legate de realizarea unor clădiri reprezentative, situate pe colț și în poziții urbane privilegiate, cu un nivel ridicat de calitate cât și de respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă.

MODIFICĂRI PROPUSE PRIN UTR RIM*

1. Clădirea sau clădirile vor fi construite în aliniament la străzile principale - strada Gării și străzii Oașului în front continuu închis și în retragere minimă de 3 m față de strada Fundătura Oașului.
2. Retragerile față de limitele laterale : jumătate din înălțimea la cornișa dar nu mai puțin de 4,5 m

IV.4. Dezvoltarea echipării edilitare:

1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă.

Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețele de apă.

2. Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va face conform avizului eliberat de către Compania de Apă Someș. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare. Scurgerea apei pluviale de pe acoperiș este prevăzută prin jgheaburi și burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu pâlnii cu sită/parafrunzare pentru reținerea frunzișului.

3. Alimentarea cu energie

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

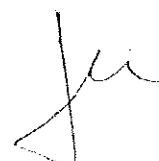
4. Alimentarea cu căldură

Imobilele propuse vor avea sisteme proprii centralizate care vor asigura încălzirea.

5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din avizul deținătorului rețelelor.

6. Gospodărirea comună



Sistemul de gestiune al deșeurilor în interiorul zonei reglementate va fi realizat de către beneficiari, prin colectarea selectivă a deșeurilor și apoi transportarea acestora către punctele de preluare deșeuri aflate în zone ușor accesibile de către compania de salubritate.

Preluarea deșeurilor va fi realizată de către compania de salubritate arondată zonei, conform contractului de salubritate.

7. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Datorită faptului că imobilele propuse vor avea funcțiuni mixte de locuințe și comerciale, neavând funcțiune productivă, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante, nefiind necesare măsuri suplimentare de protecție în acest sens.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de desființare / construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampa de spălare) precum și faptul că amplasamentul se află la o distanță suficient de mare față de apele de suprafață este puțin probabil ca acestea să fie afectate.

V. PARAMETRII DE DEZVOLTARE URBANĂ A PROIECTULUI SUNT ÎN ACORD CU INTERESUL PUBLIC

V.1. Funcționalitate:

Prin propunerea avansată se dorește construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, situat pe colț cu o poziție urbană privilegiată, aspect ce va conduce la dezvoltarea economică a zonei.

Prin realizarea acestei investiții se creează și un surplus la fondul de locuire al Municipiului Cluj-Napoca, fond insuficient pentru cererea de pe piața de locuințe a Municipiului.

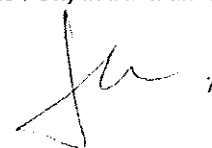
V.2. Accesibilitate:

Accesul auto și pietonal se va realiza de pe str. Oașului, situată în partea de sud și est a zonei studiate, respectiv de pe str. Fundătura Oașului, situată în partea de nord a zonei studiate.

V.3. Spații publice și facilități:

Investitorul Privat se obligă ca următoarele obiective de interes public să fie realizate astfel:

1. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Oașului, străzii Gării și străzii Oașului Fundătura, conform plasei Reglementări Urbanistice, vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciara cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru structura funcțională mixtă iar până la recepția acesteia vor fi transferate în domeniul public cu titlu gratuit.
2. Anterior emiterii autorizației de construire pentru structura funcțională mixtă, va fi realizată modernizarea, pe cheltuiala beneficiarei PUZ, a infrastructurii rutiere și tehnico - edilitare a străzii Oașului, Gării și Oașului Fundătura, (inclusiv a intersecțiilor Oașului - Gării și Oașului - Oașului Fundătura) pe tronsoanele adiacente PUZ, în baza unor



proiecte de specialitate. Tema de proiectare pentru modernizarea infrastructurii rutiere și tehnico edilitare va fi avizată de Direcția Tehnică.

3. O (una) unitate individuală, cu suprafața minimă de 450 mp, de la parterul imobilului spre spațiul public, cu acces direct din exterior, va fi trecută în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, în termen de maxim 6 (șase) luni de la recepția imobilului, la nivelul de semifinisat (uși, tâmplării, sape și tencuieli).

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

În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea și recepționarea lucrărilor de construire.

În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe domeniul public, autoritatea publică va pune la dispoziția investitorului suportul tehnic și susținerea necesară procedurii de autorizare și recepționare.

V.4. Moștenirea culturală/memoria colectivă:

Terenul studiat nu prezintă importanță din punct de vedere al culturii sau al memoriei colective.

V.5. Spațiile verzi:

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie amenajate peisagistic, prin plantarea de gazon natural și vegetație mică și medie. Nu vor exista zone fără amenajare peisagistică.

VI. DURATA DE DERULARE

Prezentul Contract de Restructurare intră în vigoare la data semnării, va produce efecte și va rămâne în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcelă, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

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.

La încetarea Contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini.

VII. FINANȚAREA PROIECTULUI

Valoarea estimată a investiției care face obiectul Contractului de Restructurare este de 198.600.000 lei+tvă.



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

VIII. ALTE CLAUZE

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 de interes public.

În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile ce vor fi transferate în proprietate Municipiului Cluj- Napoca, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire necesare.

Raportat la obligațiile asumate de Proprietar la cap. V, ca efect al operațiunilor de cadastrare și dezmembrare a Terenului, modificarea numărului cadastral nu va afecta posibilitatea emiterii de către Autoritatea Publică a unor noi autorizații de construire/ autorizații de construire modificatoare.

Prezentul Contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca

Noi, părțile, declarăm că am citit întreg conținutul Contractului, am luat cunoștință de clauzele acestuia, al cărui conținut l-am înțeles și cu care ne declarăm de acord, drept pentru care semnăm mai jos.

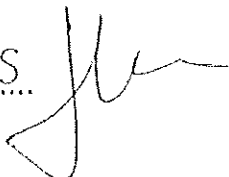
Prezentul Contract de Restructurare a fost încheiat înexemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de

Între

HEXAGON DISTRICT

FLORENȚA MARIS
.....



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
prin reprezentant

Director executiv al Direcției Economice

Director executiv al Direcției Juridice

Arhitect Șef Direcția Generală de urbanism

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. /2024
CUPRINDE UN NUMĂR DE 10 PAGINI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ - STRADA OASULUI NR.27 CLUJ-NAPOCA
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA — UTR RIM*

RiM **Restructurarea zonelor cu caracter industrial**
Zonă mixtă

SECȚIUNEA 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, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată.

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

Caracterul propus

În conformitate cu P.U.Z.-ul de regenerare.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețe, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc – în limitele prevederilor prezentului Regulament. Obținerea Avizului pe Oportunitate prin care se stabilește oportunitatea restructurării și se vor specifica detaliat condițiile cadru de restructurare. Avizul de oportunitate va fi însoțit de planul director.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca – accesibilitatea, organizarea spațialfuncțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, terenurile destinate largirii drumurilor, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.

(c) finalizarea negocierilor pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.

(d) încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale.

(e) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice – străzi, piețe, spații verzi etc – net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Suprafețele de teren necesare amenajării și lărgirii strazilor Garii, Oasului și Oasului Fundatura vor fi dezmembrate din parcela inițială și înscrise în CF cu titlul de "drum".

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, culturale, de învățământ, de sănătate și asistența socială, de turism etc.

Funcțiunea de locuire și funcțiunea de birouri vor ocupa cumulativ maxim 30% din suprafața utilă totală a ansamblului mixt.

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:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundară 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;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natura.

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

Parcela va fi ocupata de o cladire amplasata in front continuu alcatuita din mai multe tronsoane separate prin rosturi de tasare.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

Spatiul neconstruit va fi folosit in comun de catre toate functiunile propuse.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

La strada Garii si la strada Oasului cladirile se vor amplasa in aliniament, acesta fiind stabilit prin planșa de reglementari urbanistice.

La strada Oasului Fundatura, cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament cu minim 3 m.

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

Clădirile se vor dezvolta în interiorul parcelelor, conform planșei de mobilare urbană aprobată prin P.U.Z.

Retragerile față de limita laterală din partea de vest va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirilor, dar minim 4,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța dintre două clădiri amplasate pe parcela va fi mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 12 m.

Signature

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele auto și pietonale se realizează direct din drumurile publice și anume: strada Oasului, strada Gării și strada Oasului Fundatura.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Planul Urbanistic General al municipiului. 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.

Se vor prevedea puncte de reincarcare pentru vehiculele electrice și tubulaturi incastrate pentru cablurile electrice pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară a punctelor de reincarcare pentru vehicule electrice în conformitate cu prevederile Legii nr. 372 din 13.12.2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile cu front pe strazile secundare (str. Fundatura Oasului) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 23.50 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 27 m, respectiv un regim de înălțime variabil de la 2S+P+2+2R la 2S+P+5+1R cu excepția volumului de clădire din colțul parcelei aflat în poziție privilegiată pentru care se admite o înălțime maximă de 37 m, respectiv un regim de înălțime de 2S+P+9E.

(b) pentru clădirile cu front pe strazi principale (str. Gării, str. Oasului) se admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 37 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 37 m, respectiv un regim de înălțime de 2S+P+9E.

Pe învelitoarea ultimului nivel admis prin regimul de înălțime stabilit prin PUZ, sunt admise amplasarea de spații tehnice. Aceste spații vor fi accesibile prin liftul și scara imobilului. Volumul construit destinat amplasării spațiilor tehnice nu intră în calculul înălțimii maxime a imobilului.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj, vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

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

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

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 branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Agentul termic va fi asigurat de una sau mai multe centrale termice care deservesc cladirile propuse, fiind interzise utilizarea centralelor termice de apartament.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Deseurile vor fi colectate selectiv in containere personalizate pentru fiecare fracție astfel:

- plastic/metal – galben;
- hârtie/carton – albastru;
- sticlă – verde;
- deșeuri reziduale – negru;

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La nivelul întregului ansamblu, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală ramasa in proprietate privata dupa dezmembrarea suprafetelor de teren necesare regularizarii profilelor de strada, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). 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 împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiu neconstruit să fie folosit în comun).

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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 A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Suprafata de teren de referinta pentru calculul POT este suprafata terenului initial inainte de dezmembrarea suprafetelor de teren necesare regularizarii strazilor.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,8

Suprafata de teren de referinta pentru calculul CUT este suprafata terenului initial inainte de dezmembrarea suprafetelor de teren necesare regularizarii strazilor.

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. /2023
CUPRINDE UN NUMĂR DE 8 PAGINI.

Întocmit,
Arh. Daniel Barna



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Arh. Claudiu Botea



ARHIMAR
ARHITECTURA INTEGRALĂ

Str. Calarasiilor, nr. 1, Pavilion 11, 400167, Cluj Napoca, Romania
T. +40 (0)364 556788 F. +40(0)372 558892 www.arhimar.ro
RO16325973, J.24-1851993
Unicrest Trust Bank - Cluj Napoca, IBAN: RO 22 240X 0000 0004 6455 2000



