

1-25 p.

102/19.12.2018.

I N F O R M A R E

privind Plângerea prealabilă formulată de CSI România S.R.L.
înregistrată sub nr. 537511/1 din 12.11.2018

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 537511/1 din 12.11.2018 se solicită anularea/revocarea parțială a prevederilor HCL nr. 493/2014 în sensul instituirii UTR UEc pentru întreaga suprafață de teren deținută de solicitantă și despăgubirea acesteia pentru vătămarea suferită ca urmare a încadrării parțiale a terenului în UTR Is_A.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Parcela deținută de reclamantă - teren intravilan în B-dul Muncii nr. 18 - este înscrisă în CF nr. 274985 și are suprafața de 17967 mp. Este încadrată, cf. noului PUG, parțial în UTR UEc = zona de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom și parțial în UTR Is_A = Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente. Pentru construirea în oricare dintre cele două unități teritoriale va fi nevoie de întocmirea unui P.U.Z.

În situația de față sunt aplicabile reglementările înscrise în RLU, art. 31, așa cum a fost modificat prin HCL nr. 579/2018: (a) Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință:

„In cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.”

Stabilirea încadrării funcționale a fost făcută având în vedere necesitățile localității și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, art. 64, alin (2): „Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de baza, cu privire la: b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan și c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație”.

Stabilirea acestor încadrări funcționale nu afectează în nici un fel dezvoltarea activității dorite de solicitantă (în anul 2013 a solicitat și obținut certificat de urbanism pentru construire hală de producție și logistică). Prin întocmirea și aprobarea unui P.U.Z. va putea stabili reglementările necesare pentru construirea clădirii propuse.

Concluzie:

Propunem Consiliului local respingerea Plângerii prealabile ca nefondată și menținerea reglementărilor stabilite prin PUG pentru parcela din B-dul Muncii nr. 18, înscrisă în CF nr. 274985 cu suprafața de 17967 mp.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



CATRE: MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA URBANISM SI DEVOLTARE URBANA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

J. Kuleva

h3
[Signature]

IN ATENTIA d-lui Primar Emil Boc
d-lui Arhitect Sef Daniel Pop
d-nei Director Executiv Corina Ciuban



Referitor la: anulare partial PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 si HCL nr. 118/01.04.2015 si HCL nr. 730/20.12.2016, (PUG 2014 sau Noul PUG) in ceea ce priveste imobilul situat in loc. Cluj Napoca, b-dul Muncii, nr.18, CF numar 274985 (CF vechi 870 N) si numar cadastral 274985 (cadastral vechi 6348/I) in suprafata de 17.967 mp

Subscrisa CSI ROMANIA S.R.L. cu sediul inloc. Cluj Napoca, Bdul Muncii nr.12, județul Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj, sub nr. J12/2879/2004, Cod unic de înregistrare nr. RO 16664846, prin av. Oana Sandor, cu imputernicire avocatiala anexata,

In temeiul Legii 554/2004, cu respect formulez prezenta

PLANGERE PREALABILA

Impotriva instituirii prin PUG aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014 si HCL nr. 118/01.04.2015 si HCL nr. 730/20.12.2016 a functiunii Is_A, asupra unei suprafete de 6.076,44 mp din terenul proprietatea subscrisei, in suprafata totala de 17.967 mp, teren care anterior aprobarii noului PUG a fost incadrat in intregime in functiunea UEc, solicitand-va:

- Admiterea prezentei plangeri prealabile si in consecinta anulara/revocarea partiala a PUG 2014, in sensul instituirii asupra intregii suprafete de teren proprietatea subscrisei, a UTR UEc;
- Despagubirea subscrisei pentru vatamarea suferita ca urmare a incadrarii partiale a terenului in functiunea Is_A.

3

MOTIVE

I. In fapt:

Subscrisa detin dreptul de proprietate asupra imobilului teren in suprafata totala de **17.967 mp, situat in loc. Cluj Napoca, b-dul Muncii, nr.18, inseris in CF numar 274985 (CF vechi 870 N) si numar cadastral 274985 (cadastral vechi 6348/I).**

Dreptul de proprietate a fost dobandit prin fuziunea subscrisei societati cu societatea absorbita CSi Invest SRL, in baza Hotararii Civile 2957/2014 pronuntata de Tribunalul Specializat Cluj, pe care o anexam prezentei.

In anul 2013 societatea absorbita, CSi Invest SRL, in calitate de proprietar al terenului, a demarat procedura pentru obtinerea unei autorizatii de construire a unei hale de productie si logistica. A fost astfel emis Certificatul de urbanism nr.2828 din data de 07.08.2013. Cap 1.6 din acest certificat *Regimul economic* prevede ca in conformitate cu HCL nr.196 din 14.06.2011 pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Hala de productie si logistica P+E partial, intrega suprafata de teren de 17967 mp a fost incadrata **in zona destinata unitatilor de logistica si productie**, POT max.50%, CUT max 10mc/mp teren. Atasam in acest sens Certificatul de urbanism nr.2828 din data de 07.08.2013.

Ulterior strategia de afaceri a grupului CSi din care face parte si subscrisa a dus la renuntarea la construirea acestei hale si extinderea activitatii de productie in spatii din incinta actuala, ceea ce a dus la intentia de valorificare a terenului proprietatea subscrisei societati.

Oferta concreta de valorificare a acestuia s-a materializat in anul 2018 prin incheierea unei promisiuni de vanzare. Pe parcursul negocierilor am solicitat si am obtinut Certificatul de urbanism nr. 2790 din 12.06.2017 (pe care il atasam prezentei) care releva o alta situatie decat cea din anul 2013, deci anterioara aprobarii noului PUG, si anume: UTR = UEc partial Conform PUG si UTR =Is_A partial conform PUG. Conform acestei noi incadrari destinatia terenului este:

- Pentru suprafata incadrata in UEc zona de urbanizare – **zona de activitati economice de tip comercial** – en detail – desfasurate in unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom;

- Pentru suprafata incadrata in Is_A destinatia zonei este **zona de institutii si servicii publice si de interes public** constituite in ansambluri independente

Avand in vedere acest nou certificat de urbanism, la momentul analizei dosarului de catre banca finantatoare a promitentului comparator, aceasta ne-a solicitat mai multe informatii deoarece limitarile aduse de noul PUG asupra terenului proprietatea subscrisei ce facea obiect al Promisiunii de vanzare, afectau capacitatea de dezvoltare a halei si implicit a afacerii de catre Promitentul comparator.

Ne-am adresat astfel unui expert pentru a determina exact coordonatele terenului si implicit suprafata aferenta fiecarei categorii: UEc si Is_A.

Din masuratorile efectuate de catre expert (pe care le atasam prezentei) rezulta ca suprafata de teren de 11.890,62 mp face parte din UEc iar suprafata de teren de 6.076,44 mp face parte din Is_A. Rezulta astfel o diminuare semnificativa de aproximativ 30% din suprafata totala a terenului care poate avea o destinatie economica, astfel cum era reglementat prin vechiul PUG.

Raportat la aceste noi informatii Promisiunea de vanzare cumparare a fost rezolutionata la solicitarea promitentului comparator.

Avand in vedere aceasta situatie, in momentul de fata ne aflam in imposibilitatea utilizarii terenului in scopul propriu deoarece suprafata ramasa ca avand destinatie economica este prea mica pentru construirea unei hale care sa satisfaca necesitatile subscrisei iar valorificarea terenului este greoaie, aproape imposibila sau, daca exista persoane interesate, pretul acesteuia s-a diminuat cu un procent semnificativ , direct proportional cu diminuarea suprafatei avand destinatia economica.

Concluzia care se desprinde cu privire la starea de fapt este urmatoarea:

- **Sub imperiul PUG 1999** terenul subscrisei in suprafata de 17967 mp era incadrat **in zona destinata unitatilor de logistica si productie**, POT max.50%, CUT max 10mc/mp teren. Mai mult decat atat, prin HCL nr.196 din 14.06.2011 a fost aprobat PUD "Hala de productie si logistica, P+E partial, terenul fiind incadrat in intregime in zona destinata unitatilor de logistica si productie."
- **Prin PUG 2014** a fost schimbata incadrarile urbanistice anterioare si anume terenul a fost impartit in doua UTR-uri : **UEc partial** Conform PUG (teren in suprafata de 11.890,62 mp) si UTR =**Is A partial** conform PUG (teren in suprafata de 6.076,44 mp)

II. In drept. Nulitatea partial a noului PUG cu privire la terenul proprietatea subscrisei situat in loc. Cluj Napoca, b-dul Muncii, nr.18, in scris in CF numar 274985 (CF vechi 870 N) si numar cadastral 274985 (cadastral vechi 6348/I), ca o consecinta a nemotivarii necesitatii de limitare a drepturilor subscrisei societati, in calitate de proprietar

Subscrisa societate detin dreptul de proprietate asupra suprafetei de teren ce face obiectul prezentei. Limitele legale de utilizare, respectiv destinatia acesteia au fost trasate prin vechiul PUG, act normativ aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca, in vigoare la data achizitiei terenului.

Ulterior, prin HCL nr.196 din 14.06.2011 ne-a fost aprobat PUD pentru construirea unei Hale de productie si logistica, P+E partial, terenul fiind incadrat in intregime in zona destinata unitatilor de logistica si productie.

Prin noul PUG aprobat prin HCL nr.493/2014 ne-au fost impuse limitari ale dreptului de proprietate. Aceste limitari sunt o manifestare arbitrara si abuziva a prerogativelor acordate in sarcina municipalitatii prin Legea nr. 350/2001 si contravin intereselor legitime ale subscrisei atat de ordin material, economic dar si moral.

Conform practicii Curtii de Apel Cluj limitarile aduse dreptului de proprietate pot interveni doar in cazurile si conditiile prevazute de lege si in nici un caz pentru motive nefundamentate.

Conform art 44 alin 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului *“Documentatiile de urbanism (dintre care face parte si PUG-ul) sunt rezultatul unui proces de planificare urbana referitoare la teritoriul determinat, prin care se analizeaza situatia existenta si se stabilesc obiectivele, actiunile, procesele si masurile de amenajare si dezvoltare durabila a localitatilor”.*

In continuare art. 46 alin. 4 din aceeași lege prevede: *“ Planul urbanistic general se elaboreaza in baza strategiei de dezvoltare a localitatii si se coreleaza cu bugetul si programele de investitii publice ale localitatii, **in vederea implementarii prevederilor obiectivelor de utilitate publica.**”*

Subscrisa societate nu am cunostinta despre existenta sau necesitatea dezvoltarii unor programe de investitii publice pe terenul subscrisei (institutii culturale, scoli, spitale) care sa faca necesara sau sa justifice reincadrarea functionala partiala a terenului.

Astfel, daca nu se poate face dovada (prin studii de fezabilitate, de impact sau alte inscrieri similare) ca la data aprobarii noului PUG, luna decembrie 2014, se cunostea

ca parcela asupra careia s-a instituit funcțiunea Is_A urma sa faca parte dintr-o suprafata de teren pe care se vor dezvolta astfel de obiective de interes public rezulta ca **obligatia de corelare nu s-a realizat de legiuitor cu privire la parcela proprietatea subscrisei iar reincadrarea acesteia intr-o alta zona functionala este pur aleatorie, arbitrara si fara nici un temei.**

Asadar, avand in vedere faptul ca prin noul PUG se instituie limitari ale dreptului de proprietate ale unor persoane private, este necesar ca aceste limitari sa fie oportune, atat raportat la situatia deja existenta cat si la obiectivele urmarite de autoritatea administrativa si la efectele preconizate a fi suportate de catre persoanele afectate. Pentru a se verifica daca instituirea limitarii asupra parcelei de teren proprietatea subscrisei s-a realizat in conditiile legii, actul normativ prin care este instituita masura trebuie **temeinic motivat.**

Necesitatea motivarii actului administrativ rezulta tocmai din nevoia de a preveni arbitrariul organelor administrative si pentru a asigura un real acces al cetatenilor afectati la Justitia de contencios administrative pentru realizarea unui control de legalitate si oportunitate efectiv si concret asupra actelor emise de administratie.

Obligativitatea motivarii actelor administrative, mai ales prin care se instituie reglementari care aduc atingere unor drepturi, libertati sau interese legitime ale cetatenilor reprezinta o cerinta impusa statelor membre ale Uniunii Europene prin Rezolutia Comitetului de Ministri ai Consiliului Europei nr. (77)31 cu privire la protectia individului in relatia cu actele autoritatilor administrative. Prin aceasta, s-a recomandat statelor membre sa se ghideze in dreptul si practica lor administrativa de anumite principii enuntate in rezolutie, in scopul protectiei persoanelor, fizice sau juridice, in procedurile administrative. In implementarea acestor principii, cerintele unei administratii bune si eficiente, precum si interesele tertilor si interesele marelui public trebuie sa fie in mod adecvat luate in considerare, pentru a asigura cel mai ridicat grad posibil de echitate, **in principiul IV din Rezolutie fiind inserata obligatia de prezentare a motivelor care stau la baza actului.**

In ceea ce priveste felul in care trebuie motivate actele administrative si cu privire la sanctiunea nemotivarii corespunzatoare a acestora, s-a pronuntat Curtea de Justiție Europeană în speța 14/69, ACF Chemie Farma NV c. Comisiei **stabilind ca insuficienta motivării sau nemotivarea atrage nulitatea sau nevalabilitatea actului administrativ.** De asemenea, în cauzele C-41/1969, C-509/1993 și C-367/1995 se reliefează dublul rol al motivării actelor administrative: **transparenta actului și realizarea controlului judiciar** al acestuia.

De asemenea, Decizia nr. 1580/2008 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție și Justiție Înalta Curte de Casație și Justiție evidențiază printr-o serie de decizii importanta motivării actelor administrative. Așadar, Înalta Curte reține că orice decizie

de natură a produce efecte privind drepturile și libertățile fundamentale trebuie motivată nu doar din perspectiva competenței de a emite acel act administrativ, ci și din perspectiva posibilității persoanei și asociației de a aprecia asupra legalității și temeiniciei măsurii, respectiv asupra respectării granițelor dintre puterea discreționară și arbitrarul. A accepta teza potrivit căreia autoritatea publică nu trebuie să și motiveze deciziile, echivalează cu golirea de conținut a esenței democrației, a statului de drept bazat pe principiul legalității. De altfel, și în jurisprudența comunitară se reține că motivarea trebuie să fie adecvată actului emis și trebuie să prezinte de o manieră clară și univocă algoritmul urmat de instituția care a adoptat măsura atacată, astfel încât să li se permită persoanelor vizate să stabilească motivarea măsurilor și, de asemenea, să permită curților comunitare competența să efectueze revizuirea actului. Astfel cum a decis Curtea Europeană de Justiție, o motivare insuficientă sau greșită este considerată a fi echivalentă cu **o lipsă a motivării actelor**. Mai mult, insuficiența motivării sau nemotivarea atrag **nulitatea sau nevalabilitatea actelor** comunitare. Și Constituția României prevede, în art. 31 alin. (2), obligația autorităților publice de a asigura informarea corectă a cetățeanului asupra treburilor publice și asupra problemelor de interes personal.

În concluzie, în ceea ce privește modificările aduse terenului subscrisei prin noul PUG, fata de reglementările instituite prin PUG 1999 și PUD 2011, obligația de motivare nu a fost îndeplinită de către Municipiul Cluj-Napoca și de către Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca iar modificarea efectuată nu se justifică.

Pentru toate motivele expuse, vă solicităm cu respect, admiterea plângerii astfel cum a fost formulată.

În drept: art. 7 din Legea nr. 554/2004, art 44 alin 1 și art 46 alin 4 din Legea nr. 350/2001.

Anexam prezentei:

- CF număr 274985 și număr cadastral 274985;
- Hotărârea Civilă 2957/2014 pronunțată de Tribunalul Specializat Cluj;
- Certificatul de urbanism nr.2828 din data de 07.08.2013.
- Certificatul de urbanism nr. 2790 din 12.06.2017;
- măsurătorile efectuate de către expert;
- împuternicire avocătială;

Cluj Napoca, 08.11.2018

CSI ROMANIA S.R.L. prin av.

Oana Sandor





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru AUTENTIFICARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Anexa la actul autentic	Nr/.....	Nr.cerere	35472
Notar Public,	Popa Ionut Florin	Ziua	01
		Luna	03
		Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 870 N

Adresa: Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii, nr. 18

Nr. cadastral vechi: 6348/1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	274985	Din acte: 17.967; Masurata:17.967	-

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
33518 / 11.03.2014		
Act notarial nr. 1136, din 11.03.2014, emis de POPA IONUT FLORIN		
B5	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, demolare, dezmembrare, închiriere,	A1
	1) BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK S.A., CIF: 361560	-
31252 / 03.03.2015		
Act administrativ nr. 68760, din 28.11.2014, emis de ORC DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL CLUJ, act notarial nr. 848/01-07-2014 emis de BAIAS VALERIA; act notarial nr. 1/28-01-2015 emis de BAIAS VALERIA; hotarare judecatoreasca nr. 2957/CC/2014/12-11-2014 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, fuziune prin absorbție, câștigat în rang serial cu nr. 19605 / 11.02.2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1) SC CSI ROMÂNIA SRL, CIF: 16664846	-
35678 / 10.03.2015		
Act notarial nr. 996, din 09.03.2015, emis de Dorobantu Simona Iustina, act notarial nr. 44/10-03-2015 emis de Dorobantu Simona Iustina;		
B10	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, demolare, dezmembrare, închiriere	A1
	1) BANCA DE EXPORT- IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK SA, CIF: 361560	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
33518 / 11.03.2014		
Act notarial nr. 1136, din 11.03.2014, emis de POPA IONUT FLORIN		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 4.000.000,00 / EUR, și celelalte obligații de plată aferente creditului	A1
	1) BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK S.A., CIF: 361560	-
35678 / 10.03.2015		
Act notarial nr. 996, din 09.03.2015, emis de Dorobantu Simona Iustina, act notarial nr. 44/10-03-2015 emis de Dorobantu Simona Iustina;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 300.000,00 / EUR, și celelalte obligații de plată aferente creditului	A1
	1) BANCA DE EXPORT- IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK SA, CIF: 361560	-

cf. cu orig
[Signature] 9

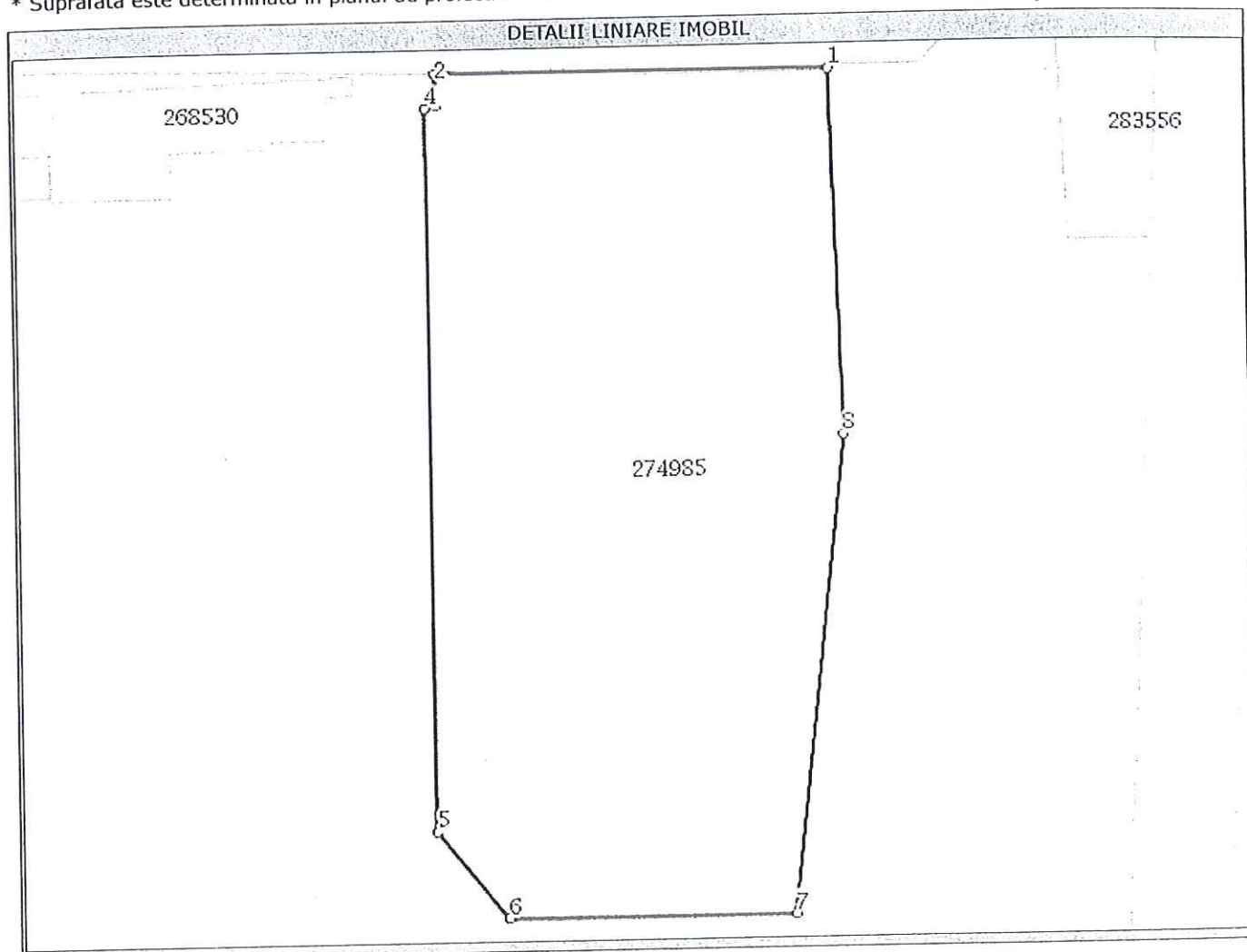
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Cluj-Napoca, Bulevardul Muncii, nr. 18

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
274985	17.967	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 17.967	-	-	-	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	274985-C1	constructii industriale si-edilitare	Din-acte: -; Masurata: -	Radiata	PLTFORMĂ BETONATĂ ȘI SPAȚII DE DEPOZITARE, CU PIC-15,60/100 ÎN CF COL 137442

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	91,9
2	3	7,4
3	4	2,5
4	5	168,4
5	6	26,3

10

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
6	7	67,1
7	8	112,2
8	1	85,1

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi folosit exclusiv la autentificarea actelor notariale, conform art.35 din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996 republicată, cu modificările si completările ulterioare, la notarul public NOTAR Popa Ionut Florin

Termenul de valabilitate al extrasului de carte funciară, eliberat in scopul autentificarii actelor notariale, este de 10 zile lucrătoare, calculate incepand cu ziua si ora inregistrării cererii in registrul general de intrare si terminand cu sfarsitul celei de-a zecea zi.

S-a achitat tariful de 40 RON, bon fiscal nr. 0246/01-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 273,

Data soluționării,
03/03/2016

Asistent-registrator,
ANGELA MIHUT

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

Semnatura digitala
Data: 03.03.2016 09:26:42
Soluționare cerere 35472/2016
BCPI: Cluj-Napoca

(semnătura)

(parafa și semnătura)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2828 din 07.08, 2013

în scopul: elaborare P.U.D. și construire "Hală de producție și logistică", organizare de șantier, amenajarea terenului, bransamente, racorduri și împrejuriri, operațiuni notariale

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. CSI ROMANIA S.R.L., CUI 16664846, prin MĂLUȚAN DANIEL, CNP 1700330120724, cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Str. Mircea Eliade nr. 18, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 214867 din 02.07.2013.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, B-dul Muncii nr. 18, număr C.F. 274985 (C.F. vechi nr. 870 N), număr cadastral 6348/1, sau identificat prin plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Cluj cu nr. 38380/25.03.2013 și plan de situație însoțit de tabelul cu inventarul de coordonate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 225 din 15.12.1998, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 792/21.12.1999; 515/15.12.2009/_____; PUZ _____ aprobat cu ____/_____; PUD _____ aprobat cu ____/_____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei protejate.
Imobil în proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ: curți construcții, platformă betonată și spații de depozitare.

DESTINAȚIA ZONEI: activități terțiare pentru zona industrială.

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE: - activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în Smax de 3000 mp ADC (1500 mp Svânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren; pentru toate UTR-urile sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale tipurilor de unități; în cazul schimbării destinației, se cere P.U.Z. care va fi aprobat conform legii (reparcelare-conformare zonă).

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: nu este cazul

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE: conform P.U.Z.:se interzice amplasarea de unități de învățământ, servicii de interes general, în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. Se interzice amplasarea locuințelor; în cazuri speciale pot fi amplasate spitale, cabinete medicale și spații incluzând servicii ale acestora.

Art. 3a CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII: în toate UTR-urile 'A' sunt permise în mod excepțional următoarele:- spitale, cabinete medicale, spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

Încadrat în zona de impozitare 'C' conform H.C.L. nr. 715/2000 modificată cu H.C.L. nr. 209/2003.

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR = A2c

S = 17967 mp

POT max= (conf. P.U.Z.) dar nu mai mare de 50 %

CUT max = se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului nu mai mare de 10 mc/mp teren.

Zonă dotată cu rețele edilitare.

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: conform P.U.Z., dar cu următoarele condiții: pentru a fi construite, parcelele vor avea un front minim de stradă de 40,0 m. și o suprafață minimă de 3000 mp.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare : prin schimb, înstrăinare etc. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

12
g. cu orig. 

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: elaborare P.U.D. și construire "Hală de producție și logistică", organizare de șantier, amenajarea terenului, bransamente, racorduri și împrejmuirii, operațiuni notariale (vezi Notă)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ-NAPOCA
CALEA DOROBANȚILOR NR.99, BL. 9B

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

- avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
- avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |



S.C. DICO si TIGANAS birou de proiectare S.R.L.
Nr. inreg J12/462/1997, C.I.F. RO 9256461, Capital Social 2600 RON,
400501 Cluj-Napoca, Calea Turzii, nr. 134
tel: 004-0264.442054, 004-0264.442065, fax: 004-0264.442197
tel. Orange: 004-0748.299400, tel. Vodafone: 004-0722.203639
email: office@dicositiganas.ro internet: www.dicositiganas.ro

MEMORIU

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: CERTIFICAT DE URBANISM
HALA DE PRODUCTIE SI LOGISTICA
Bulevardul Muncii, nr.18, Cluj-Napoca
CF 274985, nr.cad 6348/1

Investitor: S.C. CSI ROMANIA S.R.L.

Proiectant: S.C. DICO si TIGANAS birou de proiectare S.R.L.

Data elaborarii: 06. 2013

1.2. Obiectul proiectului

Prin prezenta documentatie se solicita Certificatul de Urbanism in vederea construirii unei hale de productie si logistica; dezvoltare ce se va face intr-o singura faza.

1.3. Incadrarea in localitate

Terenul pe care se propune realizarea investitiei, se afla situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea de Est, adiacent Bulevardului Muncii, facand parte din Parcul Industrial Cluj EST, reglementat prin P.U.D. „Hala de productie si logistica, P+E partial, bd. Muncii nr. 18”.

1.4. Amplasamentul

Terenul, in suprafata de 17.967 mp, este format dintr-o singura parcela, pozitionata pe latura sudica a Bd.-ului Muncii, la iesire din municipiul Cluj-Napoca, pe directia Apahida - Dej. Parcela se invecineaza la Nord cu Bd. Muncii, la Est cu teren liber, la Vest cu hale de productie, la Sud cu teren detina constructiilor industriale (deasemenea catre Sud la mica distanta se afla si raul Somesul Mic).

1.5. Regimul juridic

Terenul din proprietatea CSI Invest este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind inregistrat in Cartea Funciara nr. 274985, cu numarul cadastral 6348/1.

1.6. Regimul economic

Conform HCL nr. 196 din 14.06.2011 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu- „Hala de productie si logistica, P+E partial” – terenul e incadrat in zona destinata unitatilor de logistica si productie.

Prin reglementare P.U.D.
P.O.T.max. - 50%,
C.U.T.max 10mc/mp teren

1.7. Situatia existenta

Terenul este liber de constructii si amenajari: prezinta doar niste ramasite ale unei constructii si platforme betonate.

Terenul este plat si nu pune probleme deosebite de amenajare a circulatiei si acceselor pietonale.

Accesul auto se face prin Nord, direct din bd. Muncii, strada care in acest moment este in curs de modernizare pentru a putea suporta traficul necesar unitatilor de productie din zona: (modernizare circulatie pietonala, auto –autobuse, troleibuse si tramvaie).

2.1. Situatia propusa

Pe terenul descris mai sus, se propune realizarea unei constructii industriale alcatuite din hala de productie si logistica, corp de birouri si administratie (inclus in hala), depozite, casa poarta, post trafo, amplasate conform plan de situatie anexat cu codificarea 246/CU/A/D/002a.

Toate aceste cladiri si dotari se vor realiza in intr-o singura faza.

S teren = 17.967 mp

A construita = 8993 mp

A desfasurata = 9553.88 mp

Indici urbanistici rezultati: POT = 50%, CUT = 0.53 sau 4.5 mc /mp de teren.

Se realizeaza o retea interioara de circulatii auto si pietonale, conforma cu schema de relationare intre functiuni si procedura de interventie in caz de urgenta. Parcajele atat pentru automobile si pentru camioane vor fi dimensionare in functie de numarul de persoane si de fluxul de productie si aprovizionare.

2.2. Echipare edilitara

Zona Industriala Cluj Est, este complet echipata edilitar si se are in vedere racordarea obiectivului la retelele de alimentare cu apa, canalizare menajera, electrica, telefonie si gaz. Racordarea la acestea se va realiza in modul cel mai economic, astfel incat sa ajute in acelasi timp la realizarea investitiei propuse.

2.3. Circulatie auto si pietonala, platforme betonate, amenajari verzi.

In jurul halei de productie se vor amenaja drumuri, platforme betonate si parcari, conform plan de situatie anexat. Suprafetele libere, neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu gazon, arbori si arbusti.

iulie 2013

Intocmit,
arh. Ioan BERA

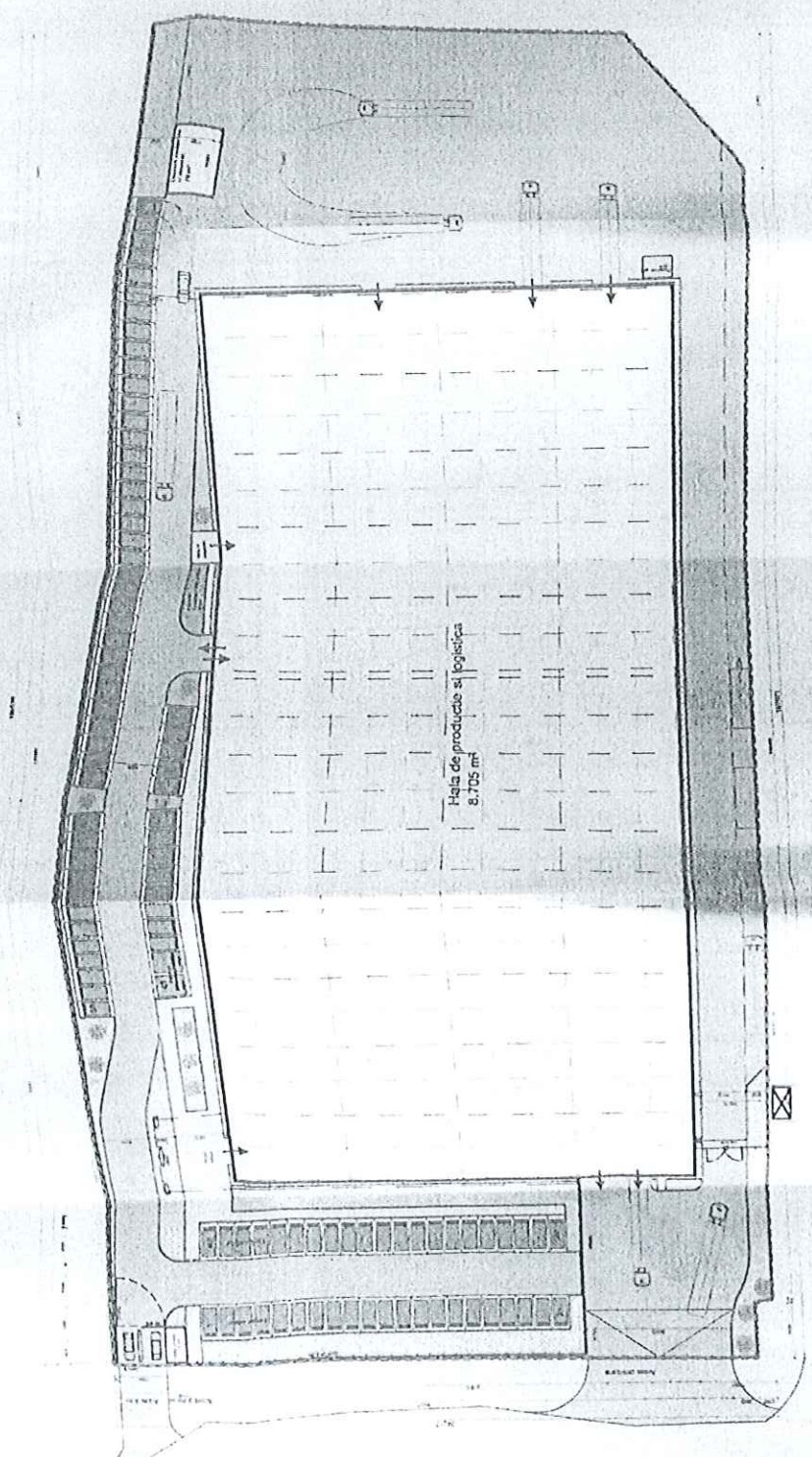


Hala de productie si Logistica
PLAN DE SITUATIE

- LEGENDA
- ▭ Zona de productie
 - ▭ Zona de depozitare
 - ▭ Zona de servicii
 - ▭ Zona de parcare
 - ▭ Zona de servicii
 - ▭ Zona de servicii
 - ▭ Zona de servicii

SC PROIECTA ROMANIA SRL
 Calea Bucuresti, 100
 Bucuresti, Romania
 Tel: +40 21 200 00 00
 Fax: +40 21 200 00 00
 E-mail: info@proiecta.ro
 Web: www.proiecta.ro

Hala de productie si Logistica
8.705 m²



2228 07 Iunie 2013
 Proiectant: Proiecta

SC CSI ROMANIA SRL
 Infiintata pe baza Decretului nr. 100/1998

**HALA DE PRODUCTIE SI LOGISTICA
 LOGISTICS AND PRODUCTION FACILITY**

Proiectant: Proiecta
 Beneficiar: Proiecta

PROIECTA

Adresa: Calea Bucuresti, 100, Bucuresti, Romania
 Tel: +40 21 200 00 00
 Fax: +40 21 200 00 00
 E-mail: info@proiecta.ro
 Web: www.proiecta.ro

SC PROIECTA ROMANIA SRL
 Calea Bucuresti, 100
 Bucuresti, Romania
 Tel: +40 21 200 00 00
 Fax: +40 21 200 00 00
 E-mail: info@proiecta.ro
 Web: www.proiecta.ro

PROIECTA

Adresa: Calea Bucuresti, 100, Bucuresti, Romania
 Tel: +40 21 200 00 00
 Fax: +40 21 200 00 00
 E-mail: info@proiecta.ro
 Web: www.proiecta.ro

PROIECTA

Adresa: Calea Bucuresti, 100, Bucuresti, Romania
 Tel: +40 21 200 00 00
 Fax: +40 21 200 00 00
 E-mail: info@proiecta.ro
 Web: www.proiecta.ro

ROMÂNIA
Judetul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
nr. 260702 din 31.05.2017
nr. 204914 din 28.04.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2790 din 12.06.2017

în scopul: INFORMARE (vezi pct. 4)

Ca urmare a Cererii adresate de SANDOR OANA pt. CSI ROMANIA S.R.L., CUI 16664846, cu domiciliul în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, b-dul Muncii nr. 12, telefon/fax 0752-291844, e-mail oana@sandor.com.ro înregistrată la nr. 260762 din 31.05.2017, conex cu 204914 din 28.04.2017.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, b-dul Muncii nr. 18, număr CF 274985 (CF vechi nr. 870 N), număr cadastral 274985 (cadastral vechi nr. 6348/I), sau identificat prin plan de încadrare în zona vizat OCPI nr. 38380/25.03.2013.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca" faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr. 730/20.12.2016 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG.

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, parțial în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Teren în proprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Conform Anexei (6) la prezentul RLU, b-dul Muncii este propus spre modernizare – profil tip II B – 35.00 m.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ - teren parțial împrejmuit.

R = UEc parțial conform PUG

DESTINAȚIA ZONEI: zonă de urbanizare - zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni. Implică vânzarea către persoane fizice și juridice a unui volum mare de mărfuri sau a mărfurilor voluminoase și relevă o organizare specifică, incompatibilă cu țesuturile urbane obișnuite, tradiționale - clădiri de tip industrial ce includ halele de vânzare și serviciile anexe, ample spații de parcare pentru clienți și personal etc. Sunt dispuse în general în afara orașelor sau la periferia acestora. Accesibilitatea e de regulă condiționată de folosirea automobilului. Tipice sunt formulele "big box", "mall", "showroom".

Organizarea urbană se bazează pe folosirea unei mari suprafețe de teren - în general mai mari de un hectar / unitate - împărțită între spațiile comerciale și cele de acces / parcare. Regimul de construire este deschis. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, cu un regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea CUT. 17

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

G. Au origi
Aval

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ de urbanizare este o întreagă UTR sau o subdiviziune a acestuia, în conformitate cu delimitarea din PUG.

Etapele procedurii implică:

- (1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;
- (2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);
- (3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);

reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

remodelarea parcellarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.

Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama strădală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocalată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) subzonele:

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UEc / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea RLU aferent Uva.

S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice:

- (a) comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- (b) comerț specializat pe profile și serviciile aferente
- (c) comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- (d) comerț și servicii organizate în sistem "mall"

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie complementare unei activități de tip comercial - servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală
- (b) clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

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

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, 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.

UTR = Is_A - parțial conform PUG

DESTINATIA ZONEI: Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc. cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Subzone:

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

CONDIȚIONĂRI PRIMARE Is_A Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ cu RLU aferent. Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de CTATU.

S_Is Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc. se pot institui numai prin PUZ. Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Art.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.

Art. 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 următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) 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.

Art.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. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. 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. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

Alte prevederi rezultate din H.C.L. cu privire la zona în care se afla imobilul: *nu este cazul*

3. REGIMUL TEHNIC:

S total = 17.967,00 mp

UTR = UEc partial conform PUG

POSBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1

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.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, pietetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști. Prin PUZ de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- vor avea front la stradă
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m
- adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
- suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp
- vor avea formă regulată

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor

retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m.

Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin noduri de circulație configurate și dimensionate în concordanță cu studiul de circulație elaborat în mod obligatoriu pentru fiecare situație în parte. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și personal, pentru rovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la sol. E acceptabilă și organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje: - conform Anexei 2 la prezentul regulament

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_Uis - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

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

Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile

și funcționale.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurii.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 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.

Spre stradă / spațiul public, fâșiile neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de fațadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi.

În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

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

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public 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 fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

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.

UTR= Is_A parțial conform PUG

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.

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 fi supuse avizării CTATU. 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.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune: POT maxim = 60% pentru parcelele de colț; POT maxim = 75% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune: CUT maxim = 2.2 pentru parcelele de colț; CUT maxim = 2,8 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber mai mare sau egal cu 1,40 m).

Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea

calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă 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 minimă 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.

Art.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.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. 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.

Art.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. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).
- (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăsată fâlfuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor refaca din tablă zincată sau de cupru. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau

parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.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 înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art.14. ÎMPREJMUIRI Împrejmuirile orientate spre spațiul public 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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

Parcela (în inteles urban) este grevata de servitute de utilitate publica, conform Anexei (6) la prezentul RLU - b-dul Muncii este propus spre modernizare – profil tip II B – 35,00 m

Conform Art. 25 (Lucrări de utilitate publică) din cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014:

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.

(3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

(4) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

Primăria municipiului Cluj-Napoca a inițiat procedura de consultare publică, privind completarea Regulamentului Local de Urbanism sub aspectul reglementării situației terenurilor afectate de servitute de utilitate publică care se poate consulta pe site-ul Primăriei municipiului Cluj-Napoca : www.primariaclujnapoca.ro la secțiunea "dezbateri publice".

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul : INFORMARE (vezi pct. 4)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



PRIMĂR,
Emil Boc

Secretar
Aurora Roșca

Director executiv
Corina Ciuban

Arhitect-șef,
Danțel Pop

Inspector de specialitate,
arh. expert Ligia Subțirică

Șef serviciu, Sanda Spiroiu
Inspector asistent, Ramona Florea

Elaborat, număr exemplare: 2

24

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PENȘANȚĂ TRIBUNALUL CLUJ

CERTIFICAT DE INREGISTRARE

Firma **C.S. ROMANIA S.R.L.**

Sediul social **CLUJ-NAPOCA, B-DUL MUNCII, NR. 12, HALA DE PRODUCȚIE, JUDEȚUL CLUJ**

Activitatea principală: **Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice - 2511**

Cod Unic de înregistrare: **16664846**

din data de **09.08.2004**

DIRECTOR,

DEAGDORIN MARIUS

Nr. de ordine în registrul comerțului: **J.12/2879/09.08.2004**

Data eliberării: **19.05.2009**

Seria **B** Nr. **1432788**



25