

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană –
B-dul Muncii nr. 4-6–str. Fabricii (front vestic),
Ansamblu „Noroc”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic), Ansamblu „Noroc” – proiect din inițiativa primarului;
Reținând Referatul de aprobare nr. 655486/1/22.11.2021, conex cu nr. 486556/1/24.08.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;
Analizând Raportul de specialitate nr. 65545/433/22.11.2021, conex cu nr. 486632/433/24.08.2021, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z de restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 4-6–str. Fabricii (front vestic), **Ansamblu „Noroc”**, beneficiară: S.C. NOROC COM S.R.L.;
Reținând Avizul de oportunitate nr. 516 din 14.06.2018, Avizul arhitectului șef nr. 131 din 10.08.2021, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;
Vâzând avizul comisiei de specialitate;
Reținând prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;
Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă contractul de restructurare, încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca pe de o parte, și investitor, pe de altă parte, și P.U.Z. de restructurare urbană – B-dul Muncii nr. 4-6–str. Fabricii (front vestic), Ansamblu „Noroc”, cu regulamentul aferent acestuia, pe o parcelă proprietate privată, identificată cu nr. cad. 329458, beneficiară: S.C. NOROC COM S.R.L., după cum urmează:

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

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

- *funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare;

- *regimul de construire:* închis la bvd. Muncii și str. Fabricii, deschis pe frontul sudic al str. Căramidarilor și str. A;

- *înălțimea maximă admisă:*

• (1-4S)+P+9E pentru clădirile dispuse în aliniamentul străzii Fabricii și bvd. Muncii, cu H max. cornișă=33 m și H max.=35 m;

• (1-4S)+P+9E pentru clădiri cu funcțiuni deosebite sau aflate în poziții urbane dominante (clădire de colț – bvd. Muncii-str. Căramidarilor). H max, cornișă și H max, vor fi generate din normele specifice ale programului de arhitectură propus;

• (1-3S) +P+7E pentru clădirile dispuse în interiorul ansamblului, cu H max. cornișă = 27 m și H max.= 30 m;

- *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 2,8;

- *retragerea față de aliniament:* la principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile vor fi dispuse în aliniament, în regim de construire închis, iar la străzile din interiorul amplasamentului, strada Căramidarilor și strada A, clădirile se pot fi dispuse în regim de construire deschis, izolat;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare:*

• la principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maxim 24 m față de B-dul Muncii regularizat și maxim 20 m față de str. Fabricii regularizată;

• în situațiile de dispunere în regim deschis a construcțiilor, retragerea față de limitele laterale ale parcelelor, va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea față de limitele posterioare ale

parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scară;

- *circulațiile și accesele*: din Bulevardul Muncii, din str. Fabricii – conform prevederilor P.U.G.; din str. Căramidarilor propusă la profil tip III A – 21 m și str. A propusă la profil tip III G1 – 15 m;

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

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor pe patru fracții, accesibil din spațiul public.

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

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni de învățământ și conexe;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: $(1-2S)+P+2E+R(M)$, Hcornisă max.=12 m, H. max.=16 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 75%, C.U.T. maxim = 2,8;

- *retragerea față de aliniament*: minim 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m față de limitele laterale și H/2, dar nu mai puțin de 6 m față de limita posterioară. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate;

- *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;

- *circulațiile și accesele*: din str. Căramidarilor și str. „A”;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferentă 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;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zona e echipată edilitar complet.

S_Va* - Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: $(S/D)+P+1$, Hmax cornișă = 9 m;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5 %, C.U.T. maxim = 0,1;

- *retragerea față de aliniament*: minim 3 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: minim 3 m față de limitele laterale și minim 6 m față de limita posterioară;

- *circulațiile și accesele*: din str. A;

- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul subzonei verzi. Parcajele vor fi organizate în afara parcelei, ca parte a sistemului de parcaje publice din lungul străzilor;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zona e echipată edilitar complet.

Reglementările privind organizarea circulațiilor și obligațiile care intră în grija și cheltuiala investitorului S.C. NOROC COM S.R.L. sunt:

1. Modernizarea la profilul prevăzut în planul de situație vizat și prelungirea str. Căramidarilor până în intersecția B-dul. Muncii–str. Fabricii; aceasta va avea sens unic de intrare dinspre str. Fabricii.

2. Lărgirea B-dului Muncii față de situația existentă și amenajarea bulevardului, între intersecția cu strada din partea N-V și str. Fabricii, cu încă o bandă carosabilă de 3,5 m, pista de biciclete de 1,5 m lățime. Noul trotuar va avea lățimea de 3 m. Lărgirea bulevardului va fi realizată prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai, relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
3. Reconfigurarea și amenajarea intersecției cu reglementare de sens giratoriu B-dul. Muncii-str. Fabricii-Cărămidarilor, ținând cont de lărgirea bulevardului și prelungirea str. Cărămidarilor, inclusiv realizarea unei benzi carosabile pentru virajul la dreapta, de pe Bd. Muncii pe str. Cărămidarilor, care să iasă de sub incidența girației.
4. Realizarea și modernizarea, la profilul prevăzut în planul de situație vizat, a strazii „A”, inclusiv racordarea acesteia cu str. Fabricii la profilul nou propus.
5. Pe str. Fabricii, la intersecția cu strada A, va fi realizată suplimentar față de situația existentă cu cele 2 benzi carosabile pe sens, o bandă carosabilă cu lățimea de 3,5 m, care va avea rol de bandă de decelerare (între stația de transport în comun și strada A), respectiv banda de accelerare (între strada A și limita parcelei spre str. Sobarilor nr. 35).
6. Pe strada Fabricii, între str. Cărămidarilor și strada A va fi relocată stația de transport în comun din poziția existentă în noua locație, conform planului de situație vizat, va fi amenajată o nouă alveolă și va fi dotată stația de transport în comun cu mobilierul existent (copertină) în vechea locație, fără ca acesta să fie deteriorat.
7. Pe strada Fabricii, între str. Cărămidarilor și strada A, va fi amenajată față de situația existentă: banda verde cu lățimea de 3,5 m în amonte și aval de alveola stației de transport în comun (între prima bandă carosabilă și pista de biciclete), pista de biciclete, cu lățimea de 1,5 m și trotuar nou, cu lățimea de 3 m.
8. Pe str. Fabricii, între strada A și limita parcelei spre str. Sobarilor nr. 35, suplimentar față de banda de accelerare, va fi amenajată pista de biciclete, cu lățimea de 1,5 m și trotuar nou, cu lățimea de 3 m.
9. Lărgirea străzii Fabricii va fi realizată prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare, iar lucrările presupun inclusiv refacerea/relocarea aliniamentului stâlpilor Electrica/C.T.P., relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
10. Intrarea și ieșirea auto pe/de pe străzile noi propuse ori accesele auto la construcțiile propuse, care debusează în Bd. Muncii și în str. Fabricii, vor fi realizate doar prin viraje de dreapta.
11. Pentru execuția lucrărilor, în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutieră orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun etc. și obținerea autorizației de construire, cu obținerea prealabilă a avizului Poliției Rutiere, conform prevederilor legale în vigoare.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii B-dului Muncii și str. Fabricii va fi dezmembrată și înscrisă în CF cu titlu de drum, anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2 va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit. Anterior trecerii în domeniul public, aceasta va fi amenajată, prin cheltuiala investitorului, conform Avizului nr. 595223/446/10.12.2020, emis de Serviciul Siguranța Circulației.

Suprafața de teren reglementată ca subzonă S_Is* va fi dezmembrată anterior emiterii oricărei autorizații de construire.

Implementarea investițiilor va fi realizată în două faze/etape:

Etapa 1: teritoriului situat pe frontul sudic și vestic al străzii „A”

Relocarea stației de transport în comun va fi făcută anterior realizării str. A, conform pct. 6, secțiunea *Reglementări privind organizarea circulațiilor*, iar banda de accelerare, prevăzută la pct. 5, va fi realizată anterior recepției finale a construcției GP2, din planșa A.11 Plan mobilare urbanistică.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, va fi echipată edilitar complet și realizată la strat de uzură partea carosabilă a str. „A” (inclusiv benzile de staționare pentru autovehicule prevăzute la nivelul carosabilului) și partea carosabilă a prelungirii străzii Cărămidarilor, până la intersecția cu strada Fabricii, inclusiv benzile de staționare prevăzute la nivelul carosabilului.

Anterior recepției fiecărei construcții din etapa 1, vor fi amenajate trotuarele ce deservesc imobilele care fac obiectul recepției (inclusiv fâșiile verzi plantate, din lungul străzii).

Anterior recepției finale a ultimei construcții din zona mixtă aferentă etapei 1, construcția cu destinația de învățământ (compusă din școală cu sală de educație fizică și sport, realizată la nivel finisat)

și parcela care o deservește, vor fi trecute, cu titlu gratuit, în domeniul public.

Etapa 2: restul teritoriului reglementat prin P.U.Z.

Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 (altele decât infrastructura tehnico-edilitară) va fi făcută după recepția finală a lucrărilor din etapa 1, însă nu mai repede de 2025.

Anterior recepției fiecărei construcții din zona mixtă, vor fi amenajate trotuarele ce deservește imobilele care fac obiectul recepției (inclusiv fâșiile verzi plantate, din lungul străzii), respectiv adiacent străzii Căramidarilor (pe tronsonul adiacent P.U.Z.) și trotuarul străzii A.

Străzile reglementate prin P.U.Z., str. A și str. Căramidarilor, vor avea acces public nelimitat. În această privință va fi prezentată o declarație notarială.

Spațiul verde (S_Va*) va avea acces public nelimitat, acesta va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate și va fi recepționat anterior ultimului imobil din etapa 2. În această privință va fi prezentată o declarație notarială. Acesta va conține o zonă de expunere pentru placa comemorativă dedicată deportării evreilor din ghetoul evreiesc de la Cluj, înființat în 3 mai 1944.

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, Planșa A.08 Plan reglementări urbanistice - zonificare se constituie în Anexa 3, Planșa A.10 Plan cu proprietatea asupra terenurilor se constituie în Anexa 4 și Planșa A.11 Plan mobilare urbanistică se constituie în Anexa 5, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se mandatează primarul municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restructurare prevăzut la art. 1.

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

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

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

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

SC NOROC COM SRL societate comercială cu sediul în Cluj-Napoca, str. Bună-Ziua nr. 37, bl. E1B, ap 3, jud. Cluj, având J12/1719/2012, CIF RO 14874450, reprezentată prin administrator unic **CĂPUȘAN ANICA**, Administrator Unic, denumit în continuare **investitor**.

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

ÎNTRUCĂT:

A. Investitorul privat intenționează să dezvolte un proiect imobiliar mixt pe terenul cu Nr. CAD 329458, și sub A.1. nr cad 329458-C1, situate în Cluj-Napoca, B-dul Muncii nr 4-6, identificat prin extrasul CF nr. **329458**, în suprafață de **55 331 mp** sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, conform Certificat de Urbanism nr. **1616/25.04.2018**

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor. Prin urmare, conform indicațiilor PUG cu privire la restructurarea terenurilor din categoria RiM și conform Certificatului de Urbanism nr 1616/25.04.2018, Consiliul Local a prevăzut o procedură de Contract de Restructurare prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.



afur

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică.

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate:

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

Prin urmare, ținând seama de promisiunile și acordurile reciproce incluse în prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE, părțile convin după cum urmează:

- **OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE**
- Investitorul privat propune spre adoptare următoarea **temă-program de restructurare urbană** a amplasamentului studiat prin consolidarea profilului mixt - concomitent cu eficientizarea utilizării suprafețelor în urma relocării activităților de producție și depozitare.

Conform PUG, teritoriul studiat este încadrat în UTR **RiM**- Restructurarea Zonelor cu caracter industrial- zonă mixtă;

Se propune încadrarea teritoriului studiat în UTR **RiM***

Se propune: restructurarea urbană a ansamblului industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, economică și ambientală.



Categorii funcționale propuse:

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

Condițiile în care s-a avizat documentația prin Avizul Arhitectului Șef nr. 131/10.08.2021 sunt:

- Etapizarea implementării investițiilor
 - Instituirea unei subzone de servicii publice și de interes public la vest de str. „A”
-
- Investitorul propune realizarea următoarelor demersuri și funcțiuni în favoarea Municipality și a locuitorilor:

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 516 din 14.06.2018, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

1.2.1. Dezmembrarea unei porțiuni de teren necesară lărgirii tramei stradale B-dul Muncii și str. Fabricii conform PUG Cluj-Napoca la care se adaugă o fâșie de teren necesară modernizării B-dului Muncii și Str. Fabricii în condițiile actuale la gabaritele prevăzute în această documentație și înscrierea în C.F. a destinației „drum”.

1.2.2. Realizarea funcțiunii de învățământ școlar prin proiectarea unei școli primare/gimnaziale și sală de educație fizică și sport:

a) Dezmembrarea unei suprafețe de 5 801 mp de teren și înscrierea acesteia în CF cu destinație de "teren rezervat dotării de învățământ " și

b) Edificarea unor construcții cu destinația de școală și sală de educație fizică și sport, cu regim de înălțime de (S)+P+2E, respectiv P. Clădirile cu destinație de școală și sală de educație fizică și sport și vor fi proiectate și edificate pe cheltuiala investitorului și tranferate în domeniul public, cu titlu gratuit, la stadiul finisat, având instalațiile electrice, termice și sanitare complete, sistemul de încălzire centralizat, uși interioare, geamuri termopan, șapă, pereți gletuiți și cu două straturi de lavabil alb, calorifere montate, gresie și faianță în băi, obiecte sanitare în băi și laboratoare, pardoseli specifice în sălile de clase, holuri și sala de sport.



c) transferarea acestora în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca, fără plată.

1.2.3. Crearea unui parc și loc de joacă cu acces public nelimitat în interiorul ANSAMBLULUI în suprafață aproximativ de 3 358 mp

1.2.4. Crearea de spații de agrement și spații verzi aferente imobilelor construcții din cadrul ansamblului

1.2.5. Din totalul de locuri de parcare necesare în ansamblul minim 75% vor fi asigurate la nivelurile subterane ale construcțiilor, restul regăsindu-se la nivelul solului pe platforme special destinate sau, în cazul vizitatorilor ori în caz de urgență – pe străzile propuse (str. Căramidarilor sau strada „A”)

1.2.6. Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Fabricii, B-dul Muncii, prin:

1.2.6.1. Modernizarea și prelungirea străzii Căramidarilor conform profilului transversal tip III.A

1.2.6.2. Propunerea unei străzi noi intitulată generic Strada „A” cu profilul propus în PUZ conf. „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor”.

1.2.6.3. **Reglementările privind organizarea circulațiilor și obligațiile care intră în grija și cheltuiala investitorului SC NOROC COM SRL sunt:**

1. Modernizarea la profilul prevăzut în planul de situație vizat și prelungirea str. Căramidarilor până în intersecția B-dul. Muncii – str. Fabricii; aceasta va avea sens unic de intrare dinspre str. Fabricii;
2. Lărgirea B-dului Muncii față de situația existentă și amenajarea bulevardului, între intersecția cu strada din partea N-V și str. Fabricii cu: încă o bandă carosabilă de 3,5 m, pistă de biciclete de 1,5 m lățime. Noul trotuar va avea lățimea de 3 m. Lărgirea bulevardului se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare iar lucrările presupun inclusiv refacerea / relocarea alinamentului stâlpilor de susținere a liniei de tramvai, relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
3. Reconfigurarea și amenajarea intersecției cu reglementare de sens giratoriu B-dul. Muncii – str. Fabricii – Căramidarilor ținând cont de lărgirea bulevardului și prelungirea str. Căramidarilor, inclusiv realizarea unei benzi carosabile pentru virajul la dreapta, de pe Bd. Muncii pe str. Căramidarilor, care să iasă de sub incidența girației.

4. Realizarea și modernizarea la profilul prevăzut în planul de situație vizat a strazii „A”, inclusiv racordarea acesteia cu str. Fabricii la profilul nou propus.
 5. Pe str. Fabricii la intersecția cu strada A se va realiza suplimentar, față de situația existentă cu cele 2 benzi carosabile pe sens, o bandă carosabilă cu lățimea de 3,5 m care va avea rol de bandă de decelerare (între stația de transport în comun și strada A), respectiv bandă de accelerare (între strada A și limita parcelei spre str. Sobarilor nr. 35).
 6. Pe strada Fabricii, între str. Căramidarilor și strada A se va reloca stația de transport în comun din poziția existentă în noua locație, conform planului de situație vizat, se va amenaja o nouă alveolă și se va dota stația de transport în comun cu mobilierul existent (copertină) în vechea locație, fără ca acesta să fie deteriorat.
 7. Pe strada Fabricii, între str. Căramidarilor și strada A, se va amenaja față de situația existentă: banda verde cu lățimea de 3,5 m în amonte și aval de alveola stației de transport în comun (între prima bandă carosabilă și pista de biciclete), pista de biciclete cu lățimea de 1,5 m și trotuar nou cu lățimea de 3 m.
 8. Pe str. Fabricii între strada A și limita parcelei spre str. Sobarilor nr. 35, suplimentar față de banda de accelerare, se va amenaja pista de biciclete cu lățimea de 1,5 m și trotuar nou cu lățimea de 3 m.
 9. Lărgirea străzii Fabricii se va realiza prin dezmembrarea din parcela inițială a suprafeței necesare iar lucrările presupun inclusiv refacerea / relocarea aliniamntului stâlpilor Electrica / CTP, relocarea rețelelor edilitare subterane din trotuarul existent în trotuarul propus.
 10. Intrarea și ieșirea auto pe / de pe străzile noi propuse ori accesele auto la construcțiile propuse care debusează în Bd. Muncii și în str. Fabricii se vor realiza doar prin viraje de dreapta.
 11. Pentru execuția lucrărilor, în vederea îndeplinirii obligațiilor menționate mai sus, va fi necesară întocmirea proiectelor de specialitate pentru toate domeniile: drumuri, rețele edilitare subterane, iluminat public, semnalizare rutieră orizontală și verticală, rețele aferente transportului în comun etc. și obținerea Autorizației de Construire, cu obținerea prealabilă a avizului Poliției Rutiere, conform prevederilor legale în vigoare.
- 1.2.7. Realizarea rețelelor utilitare (apă, canal, rețea electrică, rețea de gaz) se va face în regim ingropat;



1.3. Investitorul privat este de acord cu dezmembrarea suprafeței de teren necesară pentru lărgirea și modernizarea B-dului Muncii și Str. Fabricii la profilele propuse prin PUZ) și este de acord cu transferarea acestora în domeniul public, fără plată.

1.3.1 Investitorul solicită aprobarea următoarelor prevederi PUZ propuse conform avizului de oportunitate nr. 516 din 14.06.2018.

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

- Funcțiune predominantă: subzonă mixtă
- Înălțime maximă: (1-3S)+P+7E, (1-4S)+P+9E la str. Fabricii și B-dul Muncii
- Indicatori urbanistici ansamblu (UTR RiM*): POT max=60.00%, CUT max=2.80 ADC/mp
- Retrageri față de aliniament: Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter spre stradă, pentru care alinierea se va realiza în retrageri de minimum 3 m;
- Retrageri față de limitele laterale: H/2, minim 4,5 m;
- Retrageri minimă față de limita posterioară: H/2, minim 9 m;
- Circulații, accese: Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Staționarea autovehiculelor: preponderent în spații specializate dispuse la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei nr 2 la Regulament
- Echipare tehnico-edilitară: zonă echipată edilitar complet

INDICATORI URBANISTICI RiM*:

- *Zonă mixtă*: teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțional echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
 - P.O.T max ansamblu = 60.00%, C.U.T max ansamblu= 2,80 ADC/mp;

1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va întocmi documentațiile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire, astfel:

1.4.1. Parcelarea etapizată a terenului conform planului parcelar propus prin PUZ, în vederea dezmembrării etapizate a suprafețelor de teren necesare



lărgirii și modernizării B-dului Muncii și Str. Fabricii și a parcelei destinate unității de învățământ.

1.4.3. Etapizare execuție proiect.

- Suprafața de teren necesară lărgirii B-dului Muncii și str. Fabricii se va dezmembra și înscrie în CF cu titlu de drum anterior emiterii oricărei autorizații de construire, iar până la recepția finală a primei construcții din etapa 2 va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit. Anterior trecerii în domeniul public, aceasta va fi amenajată, prin cheltuiala investitorului, conform avizului nr. 595223/446/10.12.2020 emis de Serviciul Siguranța Circulației.
- Suprafața de teren reglementată ca subzonă S_Is* se va dezmembra anterior emiterii oricărei autorizații de construire.
- Implementarea investițiilor se va realiza în două faze/etape :

Etapa 1: teritoriului situat pe frontul sudic și vestic al străzii "A"

- Relocarea stației de transport în comun se va face anterior realizării str. A conform pct. 6 secțiunea *Reglementări privind organizarea circulațiilor*, iar banda de accelerare prevăzută la pct. 5 se va realiza anterior recepției finale a construcției GP2, din planșa A.11 Plan mobilare urbanistică.
- Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele, se va echipa edilitar complet și realiza la strat de uzură partea carosabilă a str. "A" (*inclusiv benzile de staționare pentru autovehicule prevăzute la nivelul carosabilului*) și partea carosabilă a prelungirii străzii Cărmidarilor până la intersecția cu strada Fabricii, inclusiv benzile de staționare prevăzute la nivelul carosabilului.
- Anterior recepției fiecărei construcții din etapa 1 vor fi amenajate trotuarele ce deservească imobilele care fac obiectul recepției (inclusiv fâșiile verzi plantate, din lungul străzii).
- Anterior recepției finale a ultimei construcții din zona mixtă aferentă etapei 1, construcția cu destinația de învățământ și parcela care o deservește, vor fi trecute cu titlu gratuit în domeniul public.

Etapa 2: restul teritoriului reglementat prin P.U.Z

- Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din etapa 2 (altele decât infrastructura tehnico edilitară) se va face după recepția finală a lucrărilor din etapa 1, însă nu mai repede de 2025.

- Anterior recepției fiecărei construcții din zona mixtă vor fi amenajate trotuarele ce deservește imobilele care fac obiectul recepției (inclusiv fâșiile verzi plantate, din lungul străzii), respectiv adiacent străzii Cărămidarilor (pe tronsonul adiacent P.U.Z.) și trotuarul străzii A.
- Străzile reglementate prin P.U.Z., str. A și str. Cărămidarilor vor avea acces public nelimitat. În această privință se va prezenta o declarație notarială.
- Spațiul verde (S_Va*) va avea acces public nelimitat, acesta va fi amenajat în baza unui proiect de specialitate și va fi recepționat anterior ultimului imobil din etapa 2. În această privință se va prezenta o declarație notarială.

1.5. CLAUZE SPECIALE

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

1.5.1. Dezmembrarea suprafeței de teren în vederea lărgirii și modernizării B-dului Muncii și Str. Fabricii și înscrierea acestora în C.F. cu destinația de "drum", conform pct. 1.4.3

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

1.5.3 Amenajarea circulațiilor, prelungirea și modernizarea străzii Cărămidarilor și realizarea străzii noi propuse "A" vor fi realizate conform etapizării de la punctul 1.4.3.

1.5.4. Părțile convin la transferul dreptului de proprietate în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca a suprafeței de 5.801 mp de teren rezultată în urma dezmembrării și înscrierii acesteia în C.F cu destinația de „teren rezervat dotării de învățământ”, respectiv a școlii și sălii de educație fizică și sport, edificate de către investitor, la nivel finisat, având regimul de înălțime (S)+P+2E, respectiv P, în vederea înființării de către Municipiul Cluj-Napoca a unei noi unități de învățământ public, investitorului permițându-i-se a dezvolta prezentul ansamblu ca urmare a restructurării parcelei, identificată cu C.F. 329458, Cluj-Napoca și nr. cad. 329458, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.5.5. Investițiile privind reorganizarea circulațiilor, în conformitate cu condițiile stabilite prin avizul nr. 595223/446/10.12.2020 și nota internă nr. 470766/446/17.08.2021 emise de Serviciul Siguranța Circulației, intră în grija și cheltuiala investitorului SC NOROC COM SRL conform pct 1.2.6.3.



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

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

1.5.8. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2.1., 1.2.2., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.

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

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

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

• DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape conform etapizare art. 1.4.3. dezvoltate pe fiecare parcelă, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate și va cesiona fără plată aceste garanții în favoarea Municipiului.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de: 423 957 382 RON (inclusiv TVA).



3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe bază investițiilor private, conform avizului de oportunitate nr. 516 din 14.06.2018 și Avizului Arhitectului Șef nr. 131/10.08.2021.

4. ALTE CLAUCZE:

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

4.2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între NOROC COM SRL

prin reprezentant CAPUSAN ANICA _____



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

prin reprezentant _____

Direcția Economică, Director executiv

Direcția Juridică, Director executiv

Direcția Generală de Urbanism, Arhitect Șef



ARHITECT ȘEF
DANIEL POP
[Signature]

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



ARHIMAR
CONSILIER LOCAL DE URBANISM

Sr. Căbirău, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-595 796, F. +40-(0)-372 998 382, www.arhimar.ro
RC10390873, J 24/186/1998
Unicredit Tinac Bank Cluj-Napoca, IBAN RO 22 5ACX 0000 0004 5455 3000



ARHIMAR
ARHIMAR

Str. Călbășilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-505 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10300873, J 24/186/1998
Unicredit Tiniac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 0455 3000



1 Dispoziții generale

1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „P.U.Z. DE RESTRUCTURARE URBANĂ ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/2001 ACTUALIZATĂ pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU CU STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ – b-dul Muncii, nr. 4-6 – str. Fabricii (front vestic)” După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Cluj-Napoca.

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

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

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

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicată- privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Cluj-Napoca, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Clădirile / halele industriale sunt de factură diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Acestea nu au valoare de patrimoniu industrial.

apm

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

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

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

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public. În situația în care aliniamentul rezultat nu generează fronturi drepte, imobilele se vor putea alinia la un aliniament determinat de o linie dreaptă, tangent cu limita de proprietate spre stradă.

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

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

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

2.5 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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

Porțile împrejurimilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3 Zonificare funcțională

3.1 Unități și subunități funcționale

Caracterul existent: Conf. PUG aprobat cu HCL nr.493/2014 teritoriul studiat este încadrat în U.T.R.: RiM – Reștructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă.

Caracterul propus: Caracterul funcțional propus prin această documentație respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu cu structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de

administrarea afacerilor, financiar-bancare (birouri), comerciale (comert en detail, comert specializat), terțiare, sportive (fitness, piscina), de învățământ (gradinita, scoala), de turism (hotel de apartamente).

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

Zona reglementat, in suprafata totala de 55 331 mp (conf. CF 329458), este gravata in partea de nord-est, pe o suprafata de 1886 mp, de servitutea de utilitate publica aferenta largirii b-dul Muncii si str. Fabricii.

Se propune urmatoarea zonificare:

- **Zona mixta** (include si strazile propuse si Subzona verde **S_Va***: parc cu acces nelimitat)
- **Subzona S_Is*** (Instituti si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate: Scoala)

Fiecare zona/ subzona functionala are regulamentul propriu:

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

INDICI URBANISTICI

Suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT a tuturor constructiilor din zona mixta RiM* va fi suprafata de 49.530 mp (reprezentand diferenta dintre suprafata totala a terenului conform C.F. nr. 329458 si suprafata destinata subzonei de invatamant conform PUZ).

SUPRAFATA DE REFERINTA PENTRU CALCUL INDICI URBANISTICI ZONA MIXTA =

$$= S_{\text{TEREN ZONA REGLEMENTATA}} - S_{\text{TEREN SCOALA}} = 55\,331\text{ mp} - 5\,801\text{ mp} = 49\,530\text{ mp}$$

UTR RiM*:

POT max = 60 %

CUT max = 2.8

La nivelul subzonei S_Va* si S_Is*, se vor respecta indicii urbanistici conf. RLU S_Va* respective RLU S_Is*.

SPATII VERZI

In cadrul zonei mixte, spatiile verzi vor ocupa min. 30 % din suprafata de referinta pentru calcul spatii verzi.

Spatiile verzi vor cuprinde suprafetele organizate pe sol natural si cele inierbate peste subsol.

Suprafata de referinta pentru calcul spatii verzi, reprezinta suprafata de teren rezultata dupa dezmembrarea din suprafata initiala conf. CF nr. 329458 (zona reglementata), a suprafetei aferente Subzonei S_Is* (Instituti si servicii publice: scoala) si a suprafetei servituti de utilitate publica care grevsaza zona reglementata in partea de nord-est).

ARHIMAR
ARCHITECTURA URBANISTICA

Str. Căărășilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-598 786, F. +40-(0)-372 998 362, www.arhimar.ro
RO16390873, J 24/185/1986
Unicredit Titlac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACK 0000 0004 8455 3000



apc

$S_{\text{SUPRAFATA DE REFERINTA PENTRU CALCUL SPATII VERZI}} = S_{\text{SUPRAFATA ZONA MIXTA}} = 47\,644\text{ mp}$

In calculul spatiului este introdusa si suprafata de spatiu verde dispus in lungul strazilor.

Suprafata de referinta pentru calcul spatiu verde cuprinde si suprafata aferenta strazilor propuse, strada Caramidarilor si strada A.

Astfel, suprafata de spatii verzi reprezinta procentual min. 30 % dintr-o suprafata mai mare decat suprafata efectiv construibila, sporind astfel calitatea ansamblului propus;

La nivelul subzonelor S_{Va^*} si S_{Is^*} , se vor respecta suprafetele minime conf. RLU S_{Va^*} respective RLU S_{Is^*} .

ARHIMAR
ARHITECTURA / ORGANIZAT

Str. Căileșilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400187, România
T. +40-(0)284-505 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/1986/1986
Unicredit Titiac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000



4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în proprietate privată, dispunând de suprafeța însemnată de teren, situată într-o locație importantă pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrans considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc.

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.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Actualmente pe teren există o porțiune dintr-o hală existentă, dintr-un număr total de 8 construcții, restul fiind desființate și radiate.

Caracterul propus

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

A. SERVITUTILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFECTATE ÎN ZONA ALTE RESTRIȚII

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

Servituții de utilitate publică:

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

Zona mixta (RiM*) se reglementează prin documentația actuală de PUZ, fără a mai fi necesară o etapă ulterioară PUD.

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

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

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

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.

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

Pentru rețeaua de străzi propuse, se vor aplica profile transversale unitare conform Anexei 6 aferente PUG sau se vor propune profile noi adaptate situațiilor specifice ale amplasamentului.

Conform „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentație P.U.Z. și a avizului Siguranța circulației nr. 595223/10.12.2020, pentru strazile existente b-dul Muncii și str. Fabricii se propune adaptarea profilelor propuse în PUG la situația specifică a amplasamentului.

În P.U.Z. se propune prelungirea strazii Caramidarilor, realizarea unei noi strazi propuse „Strada A” și a unei alei private:

- Prolungirea și modernizarea strazii Caramidarilor existente, respecta profilul tip III.A (conf. PUG) cu lățimea 21 m, având 2 benzi de circulație de câte 3.5 m fiecare, parcuri de 2.5 m intercalate cu inserții de fasii verzi, piste de bicicliști și trotuare de 3 m pe ambele părți ale strazii, dar cu sens unic de circulație, conform „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentație P.U.Z.
- Strada „A” propusă în PUG se va realiza conform „Studiului privind organizarea circulației și transporturilor” elaborat de ZOOM PROIECT SRL pentru actuala documentație P.U.Z., derivat din profilul tip III.G aferent anexei 6 din PUG și va avea circulație în dublu sens de 6.00 m lățime, fasie de parcuri de 2.50 m intercalată cu fasie plantată și trotuare de 2.00 m pe ambele părți.
- Între imobilele GP9, GP10 și GP11 se impune realizarea unei alei private care asigură aprovizionarea la spațiile comerciale de la parter și etajul 1, accesul la locuințele colective, locuri de parcare, puncte gospodărești, și accesul auto la parkingul subteran.

Spațiile verzi, aferente subzonei S_Va*, vor avea acces public nelimitat.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, comerciale (cu excepția celor de la pct. 3), funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, etc. Locuirea va ocupa între 30% și 70% din suprafața construită desfășurată totală. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en détail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

Parcelarea propusă este conținută în partea desenată a acestui studiu.

adu

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor cu locuințe la parter spre stradă, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m.

La principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dispune în regim de construire închis, iar la străzile din interiorul amplasamentului, strada Caramidarilor și strada A, clădirile se pot dispune în regim de construire deschis, izolat.

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

La principalele artere de trafic, B-dul Muncii și strada Fabricii, clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor. Imobilele amplasate în aliniament la B-dul Muncii vor genera calcan pe o adâncime de maxim 24 m măsurată pe limita de proprietate. Imobilele amplasate în aliniament la strada Fabricii vor genera calcan pe o adâncime de maxim 20 m măsurată pe limita de proprietate.

În situațiile de dispunere în regim deschis a construcțiilor, retragerea față de limitele laterale ale parcelelor, va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Sunt admise configurații în retrageri succesive cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate.

Ca excepție, retragerile laterale și posterioare minime obligatorii nu se impun în situația învecinării cu parcele neconstruibile (ex. parcela aferentă post trafo).

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTELE FAȚĂ DE ALTELE DE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării unei retrageri de H/2 a fiecărui etaj, dar nu mai puțin de 1.80 m. Se admite depășirea regulilor de retragere pentru volumele caselor de scară.

Distanța între etajele retrase, va fi egală sau mai mare cu înălțimea celui mai înalt dintre acestea.

8. CIRCULAȚIE ȘI ACCESE

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

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

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea construcțiilor este stabilită, astfel:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 27 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 30 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S) + P+7$,
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 33 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-4S)+P+9$
- pentru clădiri cu funcțiuni deosebite sau aflate în poziții urbane privilegiate (dominante) înălțimea maximă la cornisa nu va depăși regimul de înălțime de $(1-4S)+P+9$. Înălțimea la cornisa și înălțimea totală vor fi generate din normele specifice ale programului de arhitectură propus în fiecare caz în parte fără a depăși 50 m.

Nota generală:

Centrala termică va fi amplasată pe învelișul ultimului nivel admis prin regimul de înălțime stabilit prin PUZ, în spații tehnice dedicate. Aceste spații vor fi accesibile prin liftul și scara imobilului.

Volumul construit destinat amplasării centralei termice nu intră în calculul înălțimii maxime a imobilului.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, peste linia de aliniament sau retragere de la aliniament, fără afectarea circulațiilor publice.

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

Raportul plin-gol, cât și materialele de finisaj se vor alege în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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.

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

Parcelele vor dispune de spațiu destinat colectării deșeurilor menajere.

Spațiile tehnice necesare vor fi amplasate în principiu în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim.

af

13. SPAȚII VERZI

În cadrul zonei mixte, spațiile verzi vor ocupa min. 30 % din suprafața de referință pentru calcul spații verzi.

Spațiile verzi vor cuprinde suprafețele organizate pe sol natural și cele înierbate peste subsol.

Suprafața de referință pentru calcul spații verzi, reprezintă suprafața de teren rezultată după dezmembrarea din suprafața inițială conf. CF nr. 329458 (zona reglementată), a suprafeței aferente Subzonei S_{Is}* (Instituii și servicii publice: școala) și a suprafeței servitului de utilitate publică care grevează zona reglementată în partea de nord-est).

Se recomandă ca, în interiorul zonei restructurate, mai ales în cazul în care locuirea este prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Suprafața de referință pentru calculul POT și CUT a tuturor construcțiilor din zona mixtă RiM* va fi suprafața de 49.530 mp (reprezentând diferența dintre suprafața totală a terenului conform C.F. nr. 329458 și suprafața destinată subzonei de învățământ conform PUZ).

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru UTR RiM*

POT max = 60.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru UTR RiM*

CUT max = 2.80

SECȚIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus

Subzona: S_Va* – Subzona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat situate în zone cu alt caracter.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cadrul prezentei documentații PUZ, se stabilește locația spațiului verde aferent subzonei S_Va*, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Subzona verde (S_Va*) se reglementează prin documentația actuală de PUZ, fără a mai fi necesară o etapă ulterioară PUD.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

În cadrul prezentei documentații PUZ, se stabilesc locații și servitutele de utilitate publică aferente pentru trasa strădală de interes local, infrastructura edilitară, spațiul verde, zona de instituii și servicii de interes public etc.

Suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de restructurare propus urmărește dezvoltarea cu prioritate a circulațiilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, organizarea spațiilor verzi și integrarea mobilierului urban.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

F. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (g) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare ce deservește întreg ansamblul, amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

Terenul aferent Subzonei S_Va* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.08 Plan reglementări urbanistice – Zonificare".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3m.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3m, iar față de limita posterioară cu cel puțin 6m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN LATA FAȚĂ DE ALTELE DE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚIA AKESE

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcară automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Parcajele se vor organiza în afara parcelei ca parte a sistemului de parcaje publice si/sau private din lungul străzilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (S/D)+P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

Se va da o atenție deosebită iluminatului public.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

În interiorul parcului se pot realiza elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare ce deservește întreg ansamblul. Spațiile tehnice necesare vor fi amplasate în principiu în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual și fonic minim.

13. SPAȚII VERZI

Suprafața spațiilor verzi vor ocupa minim 60% din suprafața terenului aferent subzonei S_Va* și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Calculul spațiilor verzi va cuprinde suprafețele organizate pe sol natural și zonele cu pavaj ecologic înierbat.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente pot fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii, nefiind obligatorii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private nu sunt obligatorii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

SECȚIUNEA 1: 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.

Caracterul propus

Subzona: S_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate.

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

A. SERVICIUL PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

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

Suprafața de teren va fi dezmembrată din parcelele inițiale și înscrisă în C.F. cu destinația de teren rezervat dotării de învățământ.

Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate (S_Is*) se reglementează prin documentația actuală de PUZ, fără a mai fi necesară o etapă ulterioară PUD.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIU PUBLIC

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI PROPUSE

Funcțiuni de învățământ și cercetare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARE

Sunt admise strict funcțiunile conexe celei de învățământ.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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.

af

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și are caracter orientativ.

Terenul aferent Subzonei S_Is* este stabilit în cadrul prezentei documentații PUZ, conform planșa "A.08-Plan reglementări urbanistice – Zonificare".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3 m.

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

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Pentru o cat mai buna organizare a acceselor, circulațiilor auto și pietonale, dispunerea parcarilor se poate face subteran sau suprateran.

De asemenea nu se impun reguli legate de dispunerea parcarilor în interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv (1-2S)+P+2+R(M).

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase 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 și 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.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din PUG.

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.

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

Parcela va dispune de spațiu destinat colectării deșeurilor menajere.

13. SPAȚII VERZI

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața de teren aferentă subzonei S_Is* și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public nu sunt obligatorii, și vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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.

[Signature]

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 75%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,8

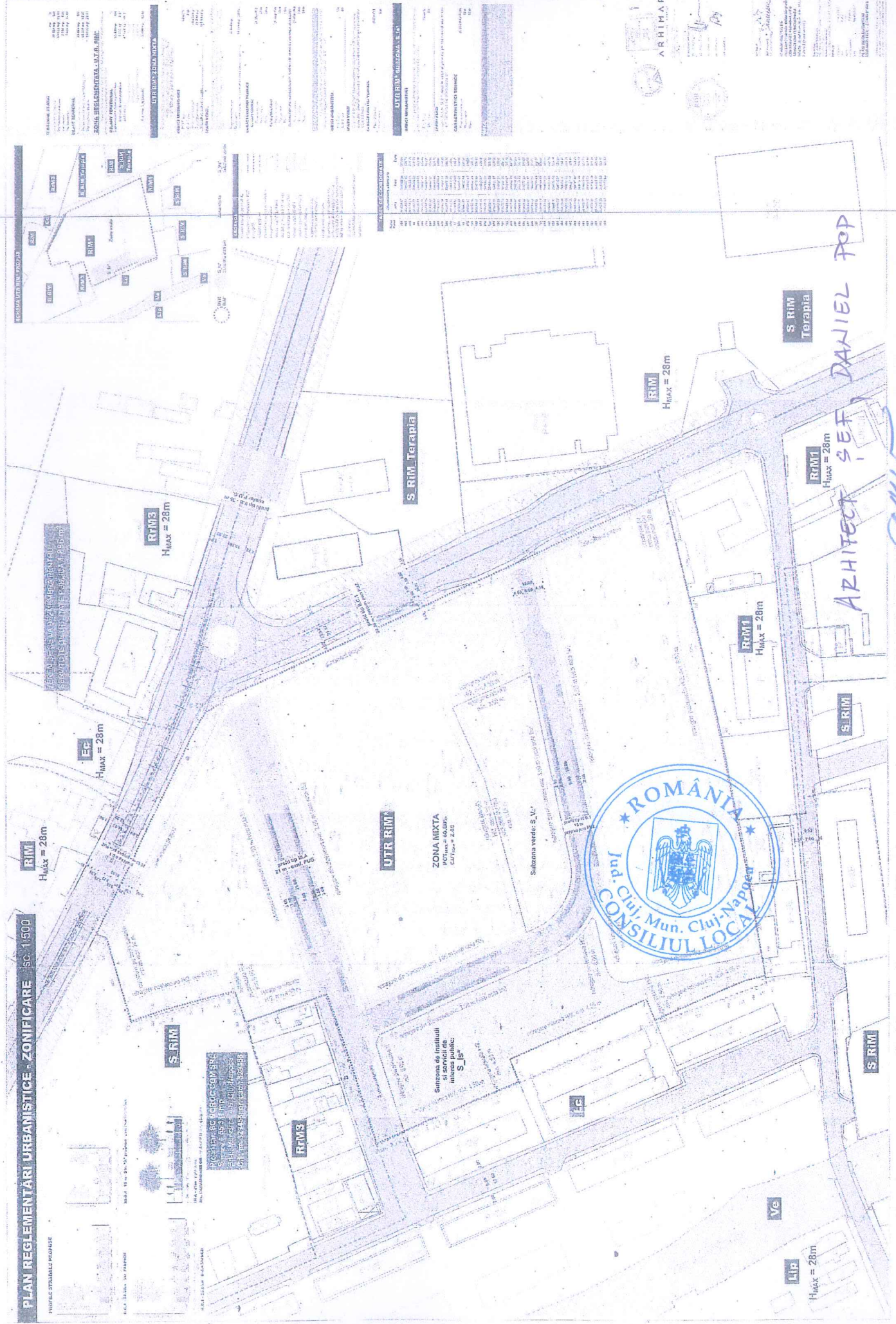


ARHIMAR
ARHITECTURĂ / URBANISM

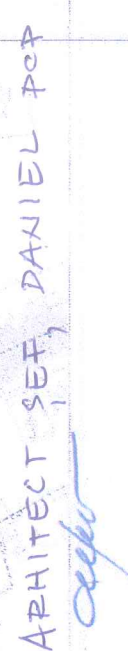
Str. Călărașilor, nr 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40-(0)264-596 786, F. +40-(0)-372 898 382, www.arhimar.ro
RO10390873, J 24/186/1996
Unicredit Triac Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0004 6455 3000

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 754
CONTINE UN NR. DE 19 PAGINI.

Arhitect Sef DANIEL POP



S RIM



Decker