

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –
de restructurare urbană, str. Buftea nr. 2 – str. Scorțarilor nr. 26

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de restructurare urbană, str. Buftea nr. 2 – str. Scorțarilor nr. 26 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 3748/1/8.01.2026, conex cu nr. 837736/1/3.11.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 3765/433/8.01.2026, conex nr. 837992/433/3.11.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Buftea nr. 2 – str. Scorțarilor nr. 26, beneficiară: S.C. Digger Contractors S.R.L.;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 98 din 7.07.2025, Avizul de oportunitate nr. 23 din 29.01.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Contractul de Restructurare încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, pe de o parte și investitor, pe de altă parte și Planul Urbanistic Zonal – de restructurare urbană, str. Buftea nr. 2 – str. Scorțarilor nr. 26, pe parcelele proprietate privată având nr. cad. 330345 și nr. cad. 330344, beneficiară: S.C. Digger Contractors S.R.L..

Prin PUZ se propune restructurarea unui teren în suprafața de 2345 mp, respectiv instituirea de reglementări specifice, în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte.

U.T.R. Rim_Digger – zonă mixtă

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă (locuire colectivă, funcțiuni terțiare);
- *regimul de construire*: închis;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2)S+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m și poate conține o supanță, cu suprafața de maxim 40% din suprafața nivelului;
- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,8 ADC/mp;
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului);
- *amplasarea față de aliniament*: clădirea va fi amplasată în aliniamentul străzii Scorțarilor și străzii Buftea, regularizate conform P.U.G.;
- *retragerea față de limita laterală estică*: pe limita de proprietate, pe o adâncime de maxim 18 m de la aliniament și în retragere de minim 4,5 m după fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 18 m;
- *retragerea față de limita laterelă vestică*: minim 2,5 m, pe o adâncime de maxim 18 m de la aliniament și în retragere de minim 4,5 m după fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 18 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m;

- *circulațiile și accesele*: accese auto și pietonale direct din str. Scorțarilor și str. Bufta. Accesul auto în incintă se realizează prin gang din str. Scorțarilor, iar ieșirea auto, în strada Bufta. Accesele auto pentru intrare/ieșire din incintă vor avea lățimea de maxim 6 m. Suplimentar se prevede un acces auto, pentru aprovizionare, din str. Scorțarilor. Pentru amenajarea curții cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile. Accesele la spațiile comerciale de la parter vor fi realizate la cota trotuarului amenajat;

- *staționarea vehiculelor (auto,velo)*: staționarea autovehiculelor și locurile de parcare pentru biciclete vor fi organizate în interiorul parcelei, în spații specializate subterane, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Se va asigura un loc de parcare la sol, pentru aprovizionare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Clădirea va fi racordată pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Imobilul va fi racordat la rețeaua publică de termoficare.

Conform propunerii din Contractul de restructurare, investitorul/inițiatorul P.U.Z. își asumă realizarea următoarelor obiective de interes public:

- transferul în proprietate municipiului, cu titlu gratuit, a unui apartament (cu suprafața utilă de minim 38 mp) în vederea creșterii fondului locativ public;
- transferul în domeniul public, cu titlu gratuit, a suprafețelor de teren necesare regularizării străzii Bufta și străzii Scorțarilor, pe tronsonul adiacent P.U.Z.;

Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Scorțarilor și străzii Bufta (pe tronsonul adiacent P.U.Z.), amenajate în baza proiectului autorizat, vor fi dezmembrate din parcela inițială, înscrise în CF cu titlu de drum și transferate în domeniul public cu titlu gratuit (*cf. Propunerii din planșa Obiective de utilitate publică – circulația terenurilor*), anterior recepției construcției.

Un apartament (cu suprafața utilă de minim 38 mp) va fi transferat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de maxim 6 luni de la recepția imobilului mixt, la nivel finisat.

La faza D.T.A.C. proiectul va fi supus avizării în Comisia de Estetică urbană.

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

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, Planșa 01.03 - „Reglementări Urbanistice” se constituie în Anexa 3 și Planșa 01.06 - „Circulația terenurilor” se constituie în Anexa 4, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

Art. 3 Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. înreg:

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 de Primar Emil Boc cu sediul social în str. Motilor nr. 3, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică**

și

SC DIGGER CONTRACTORS SRL, societate comerciala cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brancusi nr. 121, spatiu comercial, etaj Parter, jud. Cluj, având J12/1757/29.06.2012, CIF RO 30376105, denumit în continuare **dezvoltator/investitor/investitor privat**.

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

Având în vedere că:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții pe terenul cu Nr. CAD 330344, si Nr. CAD 330345 situate în Cluj-Napoca, Strada **Bufta nr. 2**, respectiv **Str. Scortarilor nr. 26** identificat prin extrasul, 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. 2443/20.10.2023**, emis de către Primaria Cluj-Napoca.

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.

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 obligațiilor 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:

- avize si acorduri conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2443 din 20.10.2023
- studiu de trafic, analiza impactului investitiei asupra traficului rutier;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei relatia zona-oras, conformari spatial-volumetrice, caracteristicile tesutului urban, conditi geotehnice si hidrogeotehnice).
- elaborarea studiilor urbanistice (masterplan), incheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, in conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. "Conditionari Primare", din Regulament aferent UTR Rim).

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune urmatoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat: prin PUZ de Restructurarea urbană se propune edificarea unui imobil mixt, cuprinzând locuire colectivă la etajele suprioare, respectiv functiuni tertiare la parter si functiuni administrative la etajul 1.

In prezent, teritoriul de studiu este **U.T.R. RIM_Digger**, asa cum apare delimitat pe planse 3.2 "Reglementari Urbanistice – Unitati Teritoriale de Referinta" aferente PUG marginit de Str. Scottarilor la nord, Str. Buftea la est si limita UTR RIM/PUZ la sud si vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarului, nr. Cad. 330344 si nr. Cad. 330345) si zona de influenta a acestuia.

Se propune schimbarea structurii funcționale si spațiale a terenurilor, prin restructurarea urbana a ansamblului industrial in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare urbana, economica si ambientala. Schimbarea structurii funcționale si spațiale va include, nelimitativ:

- Locuințe colective,
- Funcțiuni tertiare – spații pentru servicii, comerț și alimentație publică;
- Funcțiuni administrative – sedii de firme, birouri;
- Accese carosabile, parcări subterane si supraterane;
- Realizarea de rețele edilitare, branșamente;
- Spații verzi , min. 30% vor fi organizate pe sol natural -
- Operatiuni cadastrale - alipiri;
- Dezmembrarea si cedarea cu titlu gratuit in favoarea municipiului a 347.39 mp, ca fiind destinati largirii ulterioare a str. Buftea respective a str. Scottarilor.

Categorii functionale propuse: structura functionala mixta (locuire colectiva, functiuni tertiare, functiuni administrative)

Indicatori urbanistici conf. Aviz de oportunitate nr. 23 din 29.01.2024 :

- POT max = 60%, CUT max = 2.8 ADC/mp
- Pentru nivelele cu destinatie de locuire A.C maxim= 40% x St (suprafata terenului)

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul Arhitectului Șef cu nr. 98 din 07.07.2025, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice, investiții pentru care va suporta toate costurile:

- **Transferul în proprietatea municipiului, cu tîltu gratuit, a unui apartament (cu suprafața utilă de minim 38mp) în vederea creșterii fondului locativ public;**
- **Transferul în domeniul public, cu titlul gratuit, a suprafețelor de teren necesare regularizării Strazii Șcortarilor și str. Buftea;**

1.3. Investitorul privat este de acord cu rezervare și transferul gratuit al suprafețelor de teren necesare lărgirilor celor două strazi (str. Buftea și str. Șcortarilor), identificate după cum urmează:

- **Se va dezmembra, se va înscrie cu titlul de drum și se va transfera cu titlu gratuit în favoarea Mun. Cluj-Napoca anterior recepției imobilului o suprafață de teren adiacentă strazii Șcortarilor, în vederea lărgirii ulterioare a strazii**
- **Se va dezmembra, se va înscrie cu titlul de drum și se va transfera cu titlu gratuit în favoarea Mun. Cluj-Napoca anterior recepției imobilului o suprafață de teren adiacentă strazii Buftea, în vederea lărgirii ulterioare a strazii**

Până la momentul recepției imobilului, se propune o amenajare temporară a acestor zone ca suprafețe minerale cu plantatii de arbuști de talie mică și medie, fără construcții definitive, cu respectarea caracterului provizoriu al utilizării, în baza unui proiect de specialitate. Soluțiile asigură atât integrarea vizuală a terenului în contextul actual, cât și ușurința de reconfigurare când se va demara extinderea drumului.

1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire. Anterior emiterii Certificatului de urbanism de construire conf. PUZ aprobat se vor alipi cele două parcele existente (Nr. CAD 330344, și Nr cad 330345).

1.5. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2, respectiv:

- **Transferul în proprietatea municipiului, cu tîltu gratuit, a unui apartament (cu suprafața utilă de minim 38mp) în vederea creșterii fondului locativ public.** Apartamentul (cu suprafața utilă de minim 38mp) va fi transferat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de maxim 6 luni de la recepția imobilului mixt, la nivel finisat;
- **Transferul în domeniul public, cu titlul gratuit, a suprafețelor de teren necesare regularizării Strazii Șcortarilor și str. Buftea;**

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

1.7. 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.

1.8. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.3, precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.

1.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, dar și pe terenul proprietate privată ce face obiectul prezentului Contract, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

1.10. Beneficii publice ale planului:

Zona studiată are un potențial de dezvoltare crescut, iar o regenerare urbană coerentă a acestui teren poate impacta pozitiv întreaga vecinătate. Prin desființarea construcțiilor de pe teren și prin ocuparea acestuia cu o nouă funcțiune care include spații comerciale și birouri cu locuri de munca, s-ar îmbunătăți estetica generală a zonei și s-ar realiza facilități pentru utilizatori în centrul orașului, având impact pozitiv asupra nevoilor populației. Creșterea siguranței și securității în zonă este o prioritate, motiv pentru care desființarea construcțiilor existente va crește nivelul calitatii vieții. De asemenea, amenajarea spațiului verde va aduce beneficii ecologice și estetice întregii zone, completând rețeaua de spații verzi ale orașului prin accesibilizarea unei suprafețe verzi ce în momentul de față nu se poate folosi.

2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, 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.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de aprox 21 850 000 lei (+ TVA).

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr _____.



4. **ALTE CLAUZE:**1. Presentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

2. Presentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

MOLDOV Digitally signed
Încheiat în data de **AN** by **MOLDOVAN**
întru **OVIDIU-DANIEL**
prin reprezentant **OVIDIU-DANIEL** Date: **2025.09.26**
DANIEL 14:28:47 +03'00'

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

prin reprezentant _____

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop _____

ARHITECT ȘEF,
Arh. Daniel Pop

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 24/2026 CONȚINE 5 PAGINI.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.
-birou de proiectare si urbanism-
Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016
CONTACT: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988



REGULAMENT DE URBANISM

UTR RiM_Digger

Pentru lucrarea:

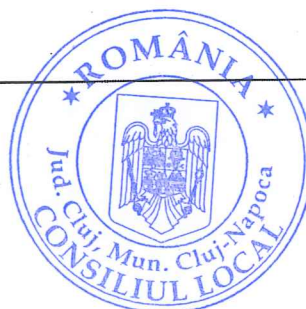
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE

STR. BUFTEA, nr. 2 – STR. SCORTARILOR, nr. 26.

Beneficiar:	S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.
Proiectant general:	S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. CUI 36330743, J12/2738/2016, tel. 0754 452 988
Simbol proiect:	90/2021
Faza proiect:	P.U.Z.

Cluj-Napoca

iulie 2025



Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj-Napoca.

Data fiind complexitatea P.U.Z. si identificarea imobilului si a retragerilor acestuia prin coordonate exacte, nu mai este necesara elaborarea ulterioara a unui P.U.D.

Dispozitii generale

Rolul RLU

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca – UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial-Zona mixta.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 23 din 29.01.2024
- se rezerva o suprafata de 171.5 mp pentru servitute de utilitate conform PUG Cluj latura adiacenta cu str.Scortarilor,
- se rezerva o suprafata de 175.89 mp pentru servitute de utilitate conform PUG Cluj latura adiacenta cu str.Buftea,
- organizarea urbanistic – arhitecturala pentru realizarea unui imobil cu spatii mixte in **regim de inaltime (2)S+P+5E+R** cu spatii comerciale la parter inspre principalele artere de trafic si birouri si apartamente la etajele superioare;

Terenurile pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este definit prin:

1. CF nr 330345, nr. CAD 330345, cu o suprafata de 1074 mp, proprietar **DIGGER CONTRACTORS SRL**
2. CF nr 330344, nr. CAD 330344, cu o suprafata de 1 271 mp, proprietar **DIGGER CONTRACTORS SRL**

Suprafata totala a terenului zonei studiate este 2 345 mp

Actualmente pe terenul CF 330344 exista 2 cladiri C1(S=795 mp) si C2(S=221mp), cu acces din str Scortarilor si pe terenul CF 330345 exista 2 cladiri C1(S=190 mp) si C2(S=97mp), cu acces din str Buftea. Cladirile existente sunt propuse spre desfiintare, pentru acestea fiind emise deja Autorizatiile de desfiintare dupa cum urmeaza: pentru cele de pe strada Scortarilor nr.26 AD nr.15 din 03.04.2024, pentru cele de pe strada Buftea nr. 2 AD nr.13 din 28.03.2024.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991(**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. pentru zona care face proiectul P.U.Z;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;



2

- Ghidul de aplicare al H.G.L. nr. 525/1996 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca:

- **UTR RiM** Restructurarea zonelor cu carater industrial
- Regimul de inaltime: (2)S+P+5E+R
- Suprafata totala a terenului: 2 345 mp
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr.23 din 29.01.2024
- se rezerva o suprafata de 171.50 mp pentru largirea strazii Scortarilor
- se rezerva o suprafata de 175.89 mp pentru largirea strazii Buftea

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvăsiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

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

Infrastructura urbană e în general degradată.

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

Caracterul propus

În conformitate cu contractul de restructurare

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Etapele procedurii implică:

(a) negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare – prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes



public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament.

(b) elaborarea studiilor urbanistice (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

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

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

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

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

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

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR RIM_Digger

Propunerea de restructurare vizează reglementarea zonei studiate în scopul valorificării potențialului de dezvoltare urbană.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni terțiare

2. 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 detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.



Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propune alipirea celor doua parcele studiate prin PUZ, in vederea edificarii imobilului propus.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea va fi amplasata in aliniamentul strazii str. Scortarilor si str Buftea, realizate conf PUG
Ca principiu cladirea se va dispune in regim de construire inchis.

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

Retragerea fata de limita laterala estica: pe limita de proprietate, pe o adancime de max 18 m de la aliniament si in retragere de min. 4.5 m dupa fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 18 m

Retragerea fata de limita laterala vestica: min. 2,5 m, pe o adancime de max 18 m de la aliniament si in retragere de min. 4.5 m dupa fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 18 m

Retragerea fata de limita posterioara: jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai înalt, dar un mai puțin de 9 m;

4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese auto si pietonale direct din str. Buftea si Str. Scortarilor.

Accesul auto in incinta se realizeaza prin gang din str. Scortarilor iar iesirea auto in str. Buftea

Accesele auto pt intrare/iesire din incinta vor avea latimea de max. 6 m. Suplimentar se prevede un acces auto pentru aprovizionare din str. Scortarilor.

Pentru amenajarea curtii cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelei se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile. Accesele la spatiile comerciale de la parter se vor realiza la cota trotuarului amenajat.

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR (auto, velo)

Staționarea autovehiculelor și locurile de parcare pentru bicicleta s vor realiza în interiorul parcelei, în spații specializate subterane, necesarul de parcaje calculându-se conf. Anexei 2 din RLU PUG. Se va asigura un loc de parcare la sol pentru aprovizionare.

6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) un va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (2S)+P+5E+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m și poate conține o suprafață, cu suprafața de max. 40% din suprafața nivelului.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, console etc. începând de la înălțimea de 3.50 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe cumulativ maxim jumătate din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU Cluj Napoca.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet. Clădirea va fi racordată pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Imobilul va fi racordat la rețeaua publică de termoficare.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% 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.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Cluj-Napoca, str. Dimitrie Cantemir, nr. 17, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988



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

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

11. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi deschis pe toată lungimea acestuia, atât spre strada Scortarilor, cât și pe strada Bufta.

Limitele de proprietate către parcele vecine vor fi împrejmuite. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac, se vor realiza doar pe proprietatea studiată și vor fi dublate de vegetație.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60%.

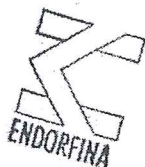
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,80.

Intocmit,

arh. George Blaga



Sef de proiect,

arh. urb. Alida Vișan



ARHITECT ȘEF,

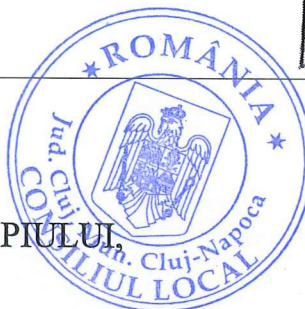
Arh. Daniel Pop

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

Jr. Aurora Roșca



PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PUZ

DIGGER CONTRACTORS SRL
S teren = 1 271 mp
C F: 330344
nr. Cad/Topo: 330344

Teren rezervat pentru largire
str. Scortariilor S=171.5 m2

ARHITECT ȘEF,
Arh. Daniel Pop

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Aurora Roșca

	S teren	S teren rez.	S teren edificat
CF 330345	1 074 mp	175.89 mp 16.37%	898.11 mp 83.63%
CF 330344	1 271 mp	171.50 mp 13.49%	1099.5 mp 86.51%
	2 345 mp	347.39 mp 14.81%	1997.61 mp 85.19%

LEGENDA

- Teren proprietate privată
- Teren studiat în proprietate privată
- Teren proprietate publică
- Teren rezervat pentru largire drum

Terenul rezervat pt. largire drum va fi donat către Municipiul Cluj-Napoca cu titlu gratuit anterior recepției imobilului propus prin PUZ

Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2024.03.04
11:24:24 +02'00'

Dan-Ion Stăniș
Semnat digital
Data: 2024-02-12
09:05:43 +02'00'

SISTEM DE PROIECTE: TEREOGRAFIC
SISTEM DE REFERINȚĂ: AREEA NEAGRA
DATA: Februarie 2024

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

PROIECT GENERAL ARHITECTURA ȘI URBANISM
SC ENDORFINA CONCEPT SRL
Str. Cluj-Vale, nr. 20, Cluj-Napoca, Cluj
CUI: 363004, 12/27/2016
IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26

IBRIBEL ARHITECTURA
URB. ÎNCAVAT
6540
Alina-Maria
VIȘAN
Adresă: Cluj-Napoca, Str. Scortariilor nr. 26