



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L., cu sediul în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, înregistrată cu nr. 230950/433/2019 și a completărilor depuse cu nr. 405364/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 1112 din 11.11.2019

pentru P.U.Z. de restructurare urbană, str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11
generat de imobil cu nr. cad. 326675

Inițiator: S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Cornelia S. PETRINA

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafață de 1307 mp este delimitat în partea estică de str. Fabricii de Chibrituri și de U.T.R. RiM pe celelalte laturi.

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

Terenul este încadrat preponderent în UTR Rim - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă - funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

-*înălțimea maximă admisă*: Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R.; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

-*indici urbanistici* : Pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

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

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere).

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

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

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

-*funcțiune predominantă*: activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

- *principiu de dezvoltare al terenului*: dezvoltare urbanistică pe bază de masterplan/plan director ce implică utilizarea terenului unei singure parcele, în interiorul căreia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare;

-*regim de construire*: deschis, izolat;

-*înălțimea maximă admisă*: 2S+P+6E, Hmax= 25m;

-*indici urbanistici*: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;

-*amplasare față de aliniament*: pe aliniament;

-*retragerea minimă față de limitele laterale*: 4.5m;

-*retragerea minimă față de limitele posterioare*: 9 m;

-*circulații și accese*: din str. Fabricii de Chibrituri;

-*staționarea vehiculelor*: în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum și locuri de parcare pentru biciclete amenajate la sol;

-*echiparea tehnico-edilitară*: existentă la str. Fabricii de Chibrituri.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.07.2019, și a verificării în ședința operativă din 11.09.2019 a completărilor depuse sub nr. 405364/433/2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal.

Suprafața de teren necesară regularizării strazii Fabricii de Chibrituri va fi dezmembrată din parcela inițială, înscrisă în CF cu titlu de „drum” și adusă la aceeași îmbrăcăminte astfalcică ca și str. Fabricii de Chibrituri până la recepția construcției.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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

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

Odată cu emiterea prezentului aviz își încetează valabilitatea Avizul nr. 993 din 24.10.2019, care conține eroare materială semnalată prin cererea nr. 560588 din 30.10.2019, cu privire la amplasarea față de aliniament.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4530 din 22.09.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

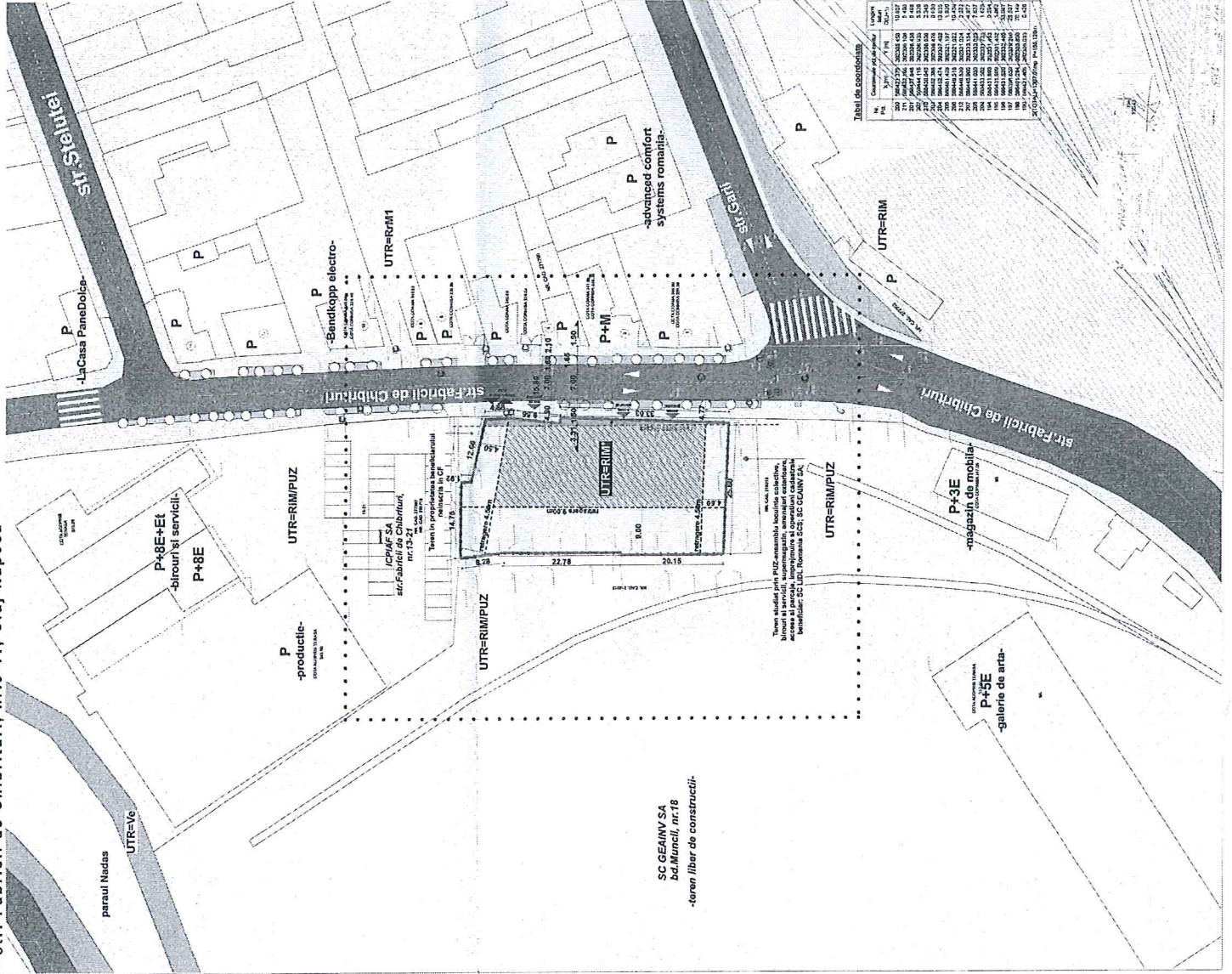
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector Specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef Birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Anamaria Popa
Achtat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3651765 din 29.10.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

P.U.Z. - Plan reglementari urbanistice
- str. Fabricii de Chibrituri, nr.5-11, Cluj-Napoca -



- Limite:**
- limita zona studiata prin PUZ - UTR RIMPUIZ - restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta
 - limita de proprietate studiată
 - limita de proprietate vecinatală
 - limita UTR ur
- UTR-uri:**
- UTR=U - teren aflat în proprietatea beneficiarului (inițiator PUZ) - propunere UTR=RIM*
 - UTR RIMPUIZ - restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta
 - UTR RIM+U - parcolar riveran principalilor artere de trafic, decanat restructurării - zona mixta cu regim de construire inchis
 - UTR TI - zona de circulație feroviară și amenajări aferente
 - UTR W - zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
 - UTR UP - locuințe cu regim redus de înălțime deșeură pe un parcolar de tip patiflic
 - UTR - zona constructibilă
- acces auto**
- ▲ acces pietonal
 - ▲ Servitiute de utilitate publica
 - ▲ suprafața decombrata pentru realizare profil stradal

RETRAGERI SI ALINIAMENTE
Aliniamente si retrageri propuse:
- realinare locala (faa de limita vestica - in aliniament retrograde laterala minim 4.50 m fata de limita nordica retrograde laterala minim 4.50 m fata de limita sudica retrograde laterala minima 5.00 m fata de limita estica

INDICI

S_{max} = 1307.00mp - nr CF - 326875; nr cad. 326875;

UTR - zona "RIM" - zona mixta cu funcțiunile predominant de activități administrative, de administrare afacerilor (clădiri de birouri, sedi socială comerciale)

P.O.T. max permis = 60.00%

C.U.T. max permis = 2.3

BILANT TERITORIAL

Nr.crt. specificat	suprafata (mp)	%
1 S teren	1307.00	100
2 S teren "utilitate" sau "POT"	510.30	38.04
3 spați pezoantolara	487.25	37.29
4 spați verzi amenajate si spați verzi pe sol natural	261.40	20.00
5 suprafața decombrata pentru largire trotuar	48.05	3.67
Total	1307.00	100.00

Regim de înălțime:
Regim de înălțime: ZS-P+GE
Înălțime maxizată:
H maxim=25.00m

Nivelul locuiri de parter:
Nivelul de parcare va fi dimensionat conform Anexa 2 a regulamentului PUG aprobat cu HCL nr.483/22.12.2014 (se estimează un număr de aproximativ 40 de locuri de parcare și 40 de locuri pentru biciclete)

Se propune reabilitarea zonei verzi de pe drumul stradal (din profilul stradal Fabricii de Chibrituri - terenul limitat de Garii si str. Străluțel), înțebare și plantare de arbori de tipul Catalpa bignonioides, Tilia, cu spați verzi amenajate și spați verzi pe sol natural și suprafața decombrata pentru largire trotuar

Profil propus strada Fabricii de Chibrituri:

RETRAGERI SI ALINIAMENTE
Aliniamente si retrageri propuse:
- realinare locala (faa de limita vestica - in aliniament retrograde laterala minim 4.50 m fata de limita nordica retrograde laterala minim 4.50 m fata de limita sudica retrograde laterala minima 5.00 m fata de limita estica

INDICI

S_{max} = 1307.00mp - nr CF - 326875; nr cad. 326875;

UTR - zona "RIM" - zona mixta cu funcțiunile predominant de activități administrative, de administrare afacerilor (clădiri de birouri, sedi socială comerciale)

P.O.T. max permis = 60.00%

C.U.T. max permis = 2.3

BILANT TERITORIAL

Nr.crt. specificat	suprafata (mp)	%
1 S teren	1307.00	100
2 S teren "utilitate" sau "POT"	510.30	38.04
3 spați pezoantolara	487.25	37.29
4 spați verzi amenajate si spați verzi pe sol natural	261.40	20.00
5 suprafața decombrata pentru largire trotuar	48.05	3.67
Total	1307.00	100.00

Regim de înălțime:
Regim de înălțime: ZS-P+GE
Înălțime maxizată:
H maxim=25.00m

Nivelul locuiri de parter:
Nivelul de parcare va fi dimensionat conform Anexa 2 a regulamentului PUG aprobat cu HCL nr.483/22.12.2014 (se estimează un număr de aproximativ 40 de locuri de parcare și 40 de locuri pentru biciclete)

Se propune reabilitarea zonei verzi de pe drumul stradal (din profilul stradal Fabricii de Chibrituri - terenul limitat de Garii si str. Străluțel), înțebare și plantare de arbori de tipul Catalpa bignonioides, Tilia, cu spați verzi amenajate și spați verzi pe sol natural și suprafața decombrata pentru largire trotuar

Profil propus strada Fabricii de Chibrituri:

RETRAGERI SI ALINIAMENTE
Aliniamente si retrageri propuse:
- realinare locala (faa de limita vestica - in aliniament retrograde laterala minim 4.50 m fata de limita nordica retrograde laterala minim 4.50 m fata de limita sudica retrograde laterala minima 5.00 m fata de limita estica

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM

UTR=RIM+PUZ

UTR=RIM



Ca urmare a cererii adresată de **NORD CONFOREST INVEST S.R.L.** cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-napoca str. Traian nr. 77A et. 1, înregistrată sub nr. **93134** din **19.02.2018**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de **4.05.2018**, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. **h78** din **31.05.2018**

pentru elaborarea

P.U.Z – de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11 (front vestic)
generat de imobilul cu nr.cad. 326675 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat în partea de est de str. Fabricii de Chibrituri și de UTR RiM pe celelalte laturi.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat în U.T.R RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;

2.2 propus: zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Funcțiune predominantă – activități administrative, de administrarea afacerilor (clădiri de birouri, sedii societăți comerciale).

3. Indicatori urbanistici obligatorii

pentru clădiri comune P.O.T max= 60%, C.U.T max= 2,8 ADC/mp

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

- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Fabricii de Chibrituri;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată
- toate investițiile vor fi suportate de beneficiari.

5. Capacitățile de transport admise

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 4530 din 22.09.2017.
- studii de fundamentare: studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică).
- *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
- *studii urbanistice* (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice,

servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare. Se va elabora un studiu de fezabilitate.

- *contract de restructurare* între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform Condiționări Primare din Regulament aferent U.T.R. Rim.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului - conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4530 din 22.09.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010-2000, cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 actualizată, Ord. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef Birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Cons. Doina Tripon

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2775507 din 08.06.18
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.06.18