

Aprobat
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Pănescu Tudor** pentru **Fimaro Invest SA** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la nr. 461295 din 10.10.2017 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 12.01.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.11..... din22.02.2018

pentru elaborarea

P.U.Z de restructurare urbană – str. Corneliu Coposu – latura sudică
generat de imobilele cu nr. cad. 261163, nr. Cad. 8147/1, nr. Cad. 8147/2 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este U.T.R. Rîm, așa cum apare pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință" aferente PUG, delimitat de strada Corneliu Coposu în partea de nord, strada Piatra Craiului în partea de est, pârâul Nadăș în partea de sud și zonă de restructurare în partea de vest (U.T.R Rrm3). Teritoriul de studiat va cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente în vederea analizării modului de integrare în contextul urban și natural.

2. Categorii funktionale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat preponderent în U.T.R. Rm - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, parțial în UTR Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

2.2 propus: restructurarea urbană a ansamblului industrial Fimaro cu păstrarea și integrarea fondului construit viabil în noua structură urbană, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană și economică. Se propune realizarea unui ansamblu cu caracter mixt de tip subcentral, ce va cuprinde zonă de locuințe colective, zonă mixtă (adiacentă străzii Corneliu Coposu), zonă de servicii (funcții terțiare), zonă verde (adiacentă pârâului Nadăș).

2.3 servituti de utilitate publică instituite prin PUG- str. Corneliu Coposu profil II.A 35 m

3. Indicatori urbanistici obligatorii

zonă mixtă	P.O.T max = 60% C.U.T max = 2,8
zonă de locuințe colective	P.O.T max = 40%, C.U.T max = 2,8 (pentru parcele comune)
	P.O.T max = 50%, C.U.T max = 2,8 (pentru parcele de colț)
zonă de servicii (funcții terțiare)	P.O.T max = 60% C.U.T max = 2,8
zonă verde	P.O.T max = 1% C.U.T max = 0,01

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii, dotări de agrement, recreere, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- valorificarea culoarului aferent pârâului Nadăș prin dezvoltarea de trasee piefonale, velo și legături în structura urbană;

- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Corneliu Coposu;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în spații专 specialized la subsolul clădirilor și la sol;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/initiatorului P.U.Z;
- circulația nou propusă va fi realizată de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele.

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., studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2340 din 10.05.2017
- 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.
- elaborarea studiilor urbanistice (masterplan), studiu de fezabilitate și încheierea unui contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționari Primare, din Regulament aferent Rim)

7. Obligațiile initiatorului 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 totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2340 din 10.05.2017 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 nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Sef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. Zex., consilier arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2766/724 din 23.02.18
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.02.18



Ca urmare a cererii adresate de S.C. FIMARO INVEST S.A. prin PĂNESCU TUDOR, cu domiciliu în județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată cu nr. 360813 din 12.07.2019 (nr. Înregistrare inițial 135356/2019), 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. ...34.... din 05.02.2020

pentru Plan urbanistic zonal – restructurarea incintei Fimaro, dezvoltare ansamblu mixt

str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A

generat de imobilele cu nr. Cad. 261163, 261163-C2, 261163-C4, 261163-C5, (nr. CF vechi 156282 N, nr. Cad. vechi:8147/3) 256696, 256696-C1, 256696-C2 (nr. CF vechi 156281 N, nr. Cad. vechi:8147/2), 261992, 261992-C1 (nr. CF vechi 156280N, nr. Cad. vechi:8147/1).

Inițiator: S.C. FIMARO INVEST S.A., S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A., FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ, MONA DUMITRU ȘI CĂTĂLIN DUMITRU

Proiectant: S.C. Planwerk Arhitectură și Urbanism S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Tudor E. Pănescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z : teritoriul de reglementat este delimitat de strada Corneliu Coposu în partea de nord, strada Piatra Craiului în partea de est, pârâul Nadăș în partea de sud și zonă de restructurare în partea de vest (U.T.R. RrM3). Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat – , în suprafață de 31011 mp și zona de influență a acesteia.

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

Terenul este încadrat preponderent în *UTR Rim - Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă -funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrare afacerilor, finanțier-bancare, comerciale (terțiere), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafață construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parteralele spre principalele spații publice vor avea funcții 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 funcții 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.

UTR Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

-funcțione predominantă : plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice

-înălțimea maximă admisă: Nu e cazul.

-indici urbanistici : P.O.T, maxim = 1%; C.U.T, maxim = 0,01.

-retragere min. față de aliniament, limite laterale și posterioară : Nu e cazul.

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

Prin P.U.Z se propune parcelarea unui teren în suprafață de 3,1ha (*5 parcele destinate construirii ansamblului mixt, 3 parcele destinate străzii noi propuse și regularizării circulațiilor existente*) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană.

- *U.T.R M_ Fimaro Zona de activități urbane cu caracter mixt*

-funcțione predominantă:

- parcelele 1-4: structură funcțională mixtă, locuire colectivă (între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului), activități administrative, de administrarea afacerilor, finanțare-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, alimentație publică;
- parcelele 5-7: căi de acces carosabil, pietonale, ciclistice, locuri de parcare, plantații de aliniament, iluminat public, mobilier urban, rețele edilitare urbane;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: - pentru clădiri comune (1-3S)+P+5E+1R, Hmax= 28m;
- pentru clădiri de colț (1-3S)+P+5E+1R, (1-3S)+P+6E, Hmax= 28m;
- pentru clădiri accente ale ansamblului (1-3S)+P+11E, Hmax= 48 m;

Prin excepție nivelurile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă (totală) cu maxim 3m;

-indici urbanistici:

- parcelele 1-4: P.O.T maxim = 60%, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp;
- parcelele 5-7: P.O.T maxim = 0%, C.U.T maxim = 0 ADC/mp;

-retragere min. față de aliniament:

- față de strada Corneliu Coposu – amplasare la (noul) aliniament;
- față de strada Strunganilor: min. 3m;
- față de strada interioară propusă: min.3m pentru clădirile cu locuințe la parter, cu excepția parcelei 4, pe care clădirile se vor retrage cu min.10 față de aliniamentul sudic și min.6m față de aliniamentul vestic;
- față de părărul Nadăș – parcelele 3A și 3B - min.13m, parcela 1 – clădirile dinspre Nadăș se vor amplasa în aliniere cu retragerile de pe parcelele 3A și 3B, conform planșei „Reglementări urbanistice”.

-retragerea minimă față de limitele laterale:

parcela 1: min. 9 m față de limita vestică;

- parcela 2: min. 4,5 m față de limita sudică;
- parcela 3A: min. 4,5 m față de limita nordică și estică;
- parcela 3B: min. 4,5 m față de limita nordică și vestică;
- parcela 4 și 2: min.4,5 m față de limita laterală comună (în cazul deschiderii frontului);

-circulații și accese:

- acces auto din str. Corneliu Coposu și str. Strunganilor;
- pe lungimea frontului la strada Corneliu Coposu (tronsonul dintre str. Stănescu Popa și str. Strunganilor) se va realiza o bandă carosabilă suplimentară pentru accesul în incintă;
- strada Strunganilor se va regulariza la 3 benzi carosabile și trotuar de 1,5m pe latura vestică, pe o lungime de 30m de la intersecția cu str. Corneliu Coposu. Se vor prevedea plantații de arbori în aliniament pe latura vestică a străzii, pe tronsonul cu 2 benzi carosabile, până la intersecția cu str. Piatra Craiului.
- strada nou propusă va avea tronsoane cu ampriză variabilă, min.10m – max.13m;

-staționarea autovehiculelor: în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor (min.75%), precum și locuri de parcare amenajate la sol;

-echiparea tehnico-edilitară completă pe str. Corneliu Coposu

- UTR Ve_Fimaro Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și spațiu public.
- funcțiune 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, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice, poduri pasarele, podețe, tuneluri, ziduri de sprijin.
- indici urbanistici: POT maxim = 1%, CUT maxim = 0,01.
- înălțimea maximă admisă, retragere min. față de aliniament, retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare: Nu e cazul.

În urma ședinței C.T.A.T.U din data de 23.08.2019 și a verificării completărilor depuse sub nr. 456191/433/2019 în Comisia operativă de urbanism din 11.09.2018 se avizează favorabil Plan urbanistic zonal – restructurarea incintei Fimaro, dezvoltare ansamblu mixt, str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A și Regulamentul de urbanism aferent.

La propunerea proprietarului terenului/ investitorului :

- se va amenaja prin grija și cheltuiala acestuia, fâșia adiacentă părâului Nădaș pe toată lungimea parcelei, cu dotări edilitare corespunzătoare. Zona va fi organizată ca promenadă cu acces public nelimitat, în baza unui proiect de specialitate;
- imobilul-apartament situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță, va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit, iar terenul care îl va deservi (~300mp) va fi în folosință exclusivă a acestuia.

Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ investiția va fi realizată etapizat:

- etapa 1- se vor realiza investițiile de pe *parcela 1* precum și strada de acces propusă prin P.U.Z (*parcela 5*). Aceasta se va înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru parcela 1 și se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior receptiei la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe parcela 1
- etapa 2- se vor realiza investițiile de pe *parcela 2*. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Corneliu Coposu și strada Strunganilor vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum”, realizate la strat de uzură anterior receptiei la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe parcela 2 și transferate cu titlul gratuit în domeniul public anterior demarării etapei 3.
- etapa 3 – se vor realiza investițiile de pe parcela 3A și 3B. Imobilul-apartament situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță, va fi trecut în patrimoniul Municipiului cu titlu gratuit, ulterior receptiei la terminarea lucrărilor și anterior demarării etapei 4.
- etapa 4 – se vor realiza investițiile de pe *parcela 4*.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2340 din 10.05.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.


ARHITECT SEE
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Carmen Emilia Cotofan

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

ARHITECT-ŞEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ
Nr. 18 din 5.02.2020

pentru *Modificare si completare cuprins Aviz Arhitect Şef nr. 34 din 5.02.2020 în ceea ce priveşte planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ*

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Şef nr. 34 din 5.02.2020 emis pentru **P.U.Z- restructurarea incintei Fimaro, parcelare si dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A** în sensul:

Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ investiția va fi realizată etapizat:

FAZA A

- etapa 1- se vor realiza investițiile de pe *parcela 1* precum și strada de acces propusă prin P.U.Z (*parcela 5*). Parcela 5 se va înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru parcela 1 și se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior recepției la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe parcela 1
- etapa 2- se vor realiza investițiile de pe *parcelele 2 și 4*. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Corneliu Coposu și străzii Strunganilor vor fi dezmembrate din parcelele initiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru clădirile de pe parcelele 2 și 4. Drumurile se vor realiza la strat de uzură, recepționa și transfera în domeniul public anterior recepției finale la terminarea lucrărilor pentru construcțiile de pe parcelele 2 și 4.

Etapele 1 și 2 pot fi realizate în orice ordine sau concomitent, din rațiuni tehnice sau financiare.

FAZA B

- etapa 3 – se va realiza (autoriza și recepționa) investiția de pe parcela 3B. Unitatea situată la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță va fi transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției clădirilor de pe parcela 3A. La corpul P+2E în care este prevăzută grădiniță, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discoteci, cluburi și alte funcții care ar putea împiedica funcționarea grădiniței la parter.
- etapa 4 – se va realiza (autoriza și recepționa) investiția de pe parcela 3A. Recepția clădirilor de pe parcela 3A va fi ulterioră trecerii în domeniul public cu titlu gratuit a imobilului situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, având destinația de grădiniță.

Se va amenaja prin grija și cheltuiala investitorului, fâșia adiacentă pârâului Nadăș pe toată lungimea parcelei, cu dotări edilitare corespunzătoare. Zona va fi organizată ca promenadă cu acces public nelimitat, în baza unui proiect de specialitate, până la recepția clădirilor de pe parcela 3A.

Odată cu emiterea prezentului aviz, își încetează valabilitatea avizul nr.110/2020.



Arhitect Şef,
Arh. Daniel Pop

Sef birou,
Arh. Andreea Muresan