

20/3.08.2020

1-73p.

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z - restructurarea incintei Fimaro,  
parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu nr. 167, 167A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – restructurarea incintei Fimaro, dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu nr. 167, 167A - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 356786/1/27.07.2020 conex cu nr. 272911/1/10.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 356996 din 27.07.2020 conex cu nr. 272973 din 10.06.2020 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z- restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu nr. 167, 167A, beneficiari: S.C. FIMARO INVEST S.A., S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A., FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ, MONA DUMITRU ȘI CĂTĂLIN DUMITRU pentru o suprafață de teren de 31011 mp în proprietate privată;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 34/2020 și nr. 158/2020, 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. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență 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 investitori pe de altă parte și P.U.Z - restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu nr.167, 167A, beneficiari: S.C. Fimaro Invest S.A., S.C. Fimaro Development S.A., Florin Uță, Carmen Uță, Mona Dumitru și Cătălin Dumitru, cu regulamentul aferent acestuia conform anexei 1 și 2 la prezenta Hotărâre. Prin PUZ se propune parcelarea terenului în 8 parcele și stabilirea de reglementari urbanistice după cum urmează:

**U.T.R - U.T.R M\_Fimaro Zona de activități urbane cu caracter mixt;**

- funcțiune predominantă:

- parcelele 1-4 conform planșei 2.1 Plan reglementări – zonificare : structură funcțională mixtă, locuire colectivă (între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului), activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, alimentație publică;

- parcelele 5-7 conform planșei 2.1 Plan reglementări – zonificare : căi de acces carosabil, pietonale, velo, 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= 28 m;

- pentru clădiri de colț (1-3S)+P+5E+1R, (1-3S)+P+6E, Hmax= 28 m;

- pentru clădiri accentuate ale ansamblului (1-3S)+P+11E, Hmax= 48 m;

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

- *indicii 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;

- retragerea min. față de aliniament:

- față de strada Corneliu Coposu – amplasare la aliniamentul rezultat după dezmembrare;

- față de strada Strungarilor: min. 3 m;
- față de strada interioară propusă: min. 3 m pentru clădirile cu locuințe la parter dispuse spre curțile interioare, cu excepția clădirilor amplasate pe parcela 4, retrase cu min. 10 față de aliniamentul sudic și min. 6 m față de aliniamentul vestic;
- față de pârâul 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 2.1 „Reglementări urbanistice – zonificare” ;
- *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);
- *circulațiile, accesele:*
  - acces auto din str. Corneliu Coposu și str. Strungarilor;
  - pe lungimea frontului la strada Corneliu Coposu (tronsonul dintre str. Stănescu Popa și str. Strungarilor) se va realiza o bandă carosabilă suplimentară pentru accesul în incintă;
  - strada Strungarilor se va regulariza la 3 benzi carosabile și trotuar de 1,5 m 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 și velo 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.
- indicii 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.

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

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.

Imobilul situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță și terenul care îl va deservi (~300mp) va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit, până la recepția clădirilor de pe parcela 3A.

Investiția va fi realizată etapizat, conform planului pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ și a Avizului Arhitectului Șef nr. 158/2020.

#### 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 Strungarilor vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, 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 grădinița, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discoteci, cluburi și alte funcțiuni 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 ulterioară 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. Planșa 2.1 *Plan reglementări – zonificare* se constituie în Anexa nr.3 la prezenta Hotărâre.

**Art. 2.** – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci 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**

ANEXA 1  
LA HCL. Xu...

Nr. inreg:

## CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intra in vigoare la data \_\_\_\_\_ si este incheiat intre

**Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca si Municipiul Cluj-Napoca** reprezentat de \_\_\_\_\_ cu sediul social in \_\_\_\_\_, Cluj, Romania, denumit in continuare **autoritatea publica**

si

- **S.C. FIMARO INVEST S.A.** cu sediul in jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167, Nr. de ordine in Registrul Comertului J12/1161/2010, Cod Unic de Inregistrare: RO27206313, reprezentata de domnul Radu Horatiu Taica

- **S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A.**, cu sediul in jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167, Nr. de ordine in Registrul Comertului J12/165/2009, Cod Unic de Inregistrare: RO25017784, reprezentata de domnul Radu Horatiu Taica ,

- **FLORIN UTA, CARMEN UTA, MONA DUMITRU si CATALIN DUMITRU** Cluj-Napoca,

avand calitatea de proprietari ai terenurilor ce fac obiectul reglementarii prezentului Contract, si denumiti in continuare investitor(i) privat(i).

Partile mentionate mai sus sunt denumite colectiv parti sau individual parte.

### Avand in vedere ca:

**A.** Investitorii privati doresc dezvoltarea un proiect imobiliar pe imobilele situate in Cluj-Napoca, Strada CORNELIU COPOSU, nr. 167 si 167A, identificate prin extrasele CF nr 261163,261992,256696, sau identificate prin planuri de incadrare in zona, extrase de plan cadastral, planuri de situatie al imobilelor cu inventare de coordonate, incadrate preponderent in UTR RiM si partial in UTR Ve conform certificatului de urbanism nr. 2340 din 10.05.2017 si prelungit pana in 10.05.2020.

**B.** In privinta teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificarile si completarile ulterioare, se solicita aplicarea unei proceduri de restructurare pe baza de Contract intre Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca si proprietarii unitatilor industriale prin care, prin negociere, se vor stabili conditiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

**C.** Etapele procedurii de restructurare implica elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) in urma negocierilor cu administratia publica locala pentru stabilirea conditiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil functional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare in zona(trama stradala de interes general si local, infrastructura edilitara, spatiile verzi, locurile de joaca pentru copii, piatete, institutii publice de

4

invatamant, sanatare, locuinte sociale, etc. si terenurile aferente acestora, ce vor trece in proprietate publica, parametrii economici ai operatiunii, drepturile si obligatiilor partilor, etc.), in limitele prevederilor RLU si elaborarea studiilor urbanistice si de mediu necesare.

D. Proprietarii terenurilor care fac obiectul acestui contract, singuri sau impreuna cu alti parteneri care ar putea fi atrasi in realizarea proiectului imobiliar, sunt gata sa procure sursele financiare si tehnice pentru realizarea proiectului in conditiile agreate cu autoritatea publica,

E. Cu luarea in considerare a studiilor efectuate (masterplan, studiu de trafic , studio geo, referat pentru aprobare PUZ) si a avizelor emise

partile convin urmatoarele:

## 1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDITII DE RESTRUCTURARE

### 1.1 Investitorii privati propun urmatoarea tema-program de restructurare urbana a amplasamentului studiat :

Realizarea unui nou ansamblu cu caracter funcțional mixt de tip subcentral: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, dotări de interes public pentru comerț-servicii

Se propune schimbarea structurii funcționale și spațiale a zonei care va include:

- locuințe colective
- funcțiuni terțiare: spații pentru servicii, comerț, alimentație publică
- dotări - grădiniță
- accese carosabile, parcări subterane și supraterane
- spații verzi cu acces public, spații pietonale cu acces public, spații verzi proprietate colectiva (incinte), grădini private peste garajele subterane, amenajarea unei promenade pietonale adiacentă pâraului Nadăș
- locuri de joacă, amenajări pentru recreere și sport
- Realizarea de rețele edilitare, bransamente;
- Operațiuni cadastrale

Principalele date ale temei-program sunt urmatoarele:

Terenurile studiate vor fi incadrate, in urma parcurgerii procedurii de restructurare, in UTR M-Fimaro – Zona mixta si UTR Ve Fimaro – zona de protectie a apelor sau culoar ecologic .

Se va realiza o impartire pe parcele dupa cum urmeaza conform plansei 2.1- Plan de reglementari - zonificare si a Plansei 4- proprietatea asupra terenurilor:

-Parcela 1 – 5844 mp. Cuprinsă parțial în UTR M Fimaro și parțial în UTR Ve Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6 (pt. clădiri de colț), 1-3S+P+11 - pentru clădiri care constituie accente verticale în cadrul ansamblului (conf. Planșei 2.1- Reglementări)

5

Parcela este situată pe latura de sud - vest a ansamblului, într-o zonă mai liniștită, fără construcții existente. Clădirile sunt compacte, de înălțime medie cu posibilitatea realizării unui accent vertical de P+11.

- Parcela 2 – 7904 mp. Cuprinsă în UTR M Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6 (pt. clădiri de colț), 1-3S+P+11 - pentru clădiri care constituie accente verticale în cadrul ansamblului (conf. Planșei 2.1- Reglementări)

Parcela este situată în partea de nord a ansamblului, adiacent străzii Corneliu Coposu, colț cu strada Strungarilor. Parcela include și o clădire existentă - fostul corp administrativ al incintei, aflat în centrul zonei studiate.

Parcela va avea funcțiuni mixte (locuințe și spații comerciale / administrative / servicii / dotări. Clădirile sunt compacte, de înălțime medie cu posibilitatea realizării unui accent vertical pe colțul nord-estic .

Accesul auto la garajele subterane se va realiza de pe strada Strungarilor la est iar cel din zona de vest de pe strada de interes local propusă.

- Parcela 3A – 6137 mp. Cuprinsă parțial în UTR M Fimaro și parțial în UTR Ve Fimaro

PO max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6 (pt. clădiri de colț), 1-3S+P+11 - pentru clădiri care constituie accente verticale în cadrul ansamblului (conf. Planșei 2.1- Reglementări)

Parcela este situată în partea de sud a ansamblului, între strada de interes local propusă și aliniamentul aferent pârâului Nadăș.

Pe colțul nord-estic, spre principalul spațiu cu acces public al ansamblului, se va putea realiza un accent vertical (un corp P+11).

Accesul auto la garajele subterane se va realiza de pe strada de interes local propusă.

- Parcela 3B – 6030 mp. Cuprinsă parțial în UTR M Fimaro și parțial în UTR Ve Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6 (conf. Planșei 2.1- Reglementări)

Parcela este situată în partea de sud-est a ansamblului, între strada Strungarilor și aliniamentul aferent pârâului Nadăș. Accesul auto la garajele subterane se va realiza de pe strada Strungarilor.

- Parcela 4 – 1626 mp. Cuprinsă în UTR M Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6 (conf. Planșei 2.1- Reglementări)

Parcela este situată în partea de nord -vest a ansamblului, între strada de interes local propusă și strada Corneliu Coposu

Se propune o clădire cu funcțiuni administrative (birouri).

Accesul auto la garajele subterane se va realiza de pe strada de interes local propusă.

6

- Parcela 5 – 2581 mp. Cuprinsă parțial în UTR M Fimaro și parțial în UTR Ve Fimaro  
POT max. = 0%, CUT max = 0 regim de înălțime max. –  
(conf. Planșei 2.1, Reglementări)

Stradă de interes local internă ansamblului, cu acces public.

Având în vedere că este o stradă de interes local, bicicletele vor circula la comun cu traficul auto.

- Parcela 6 – 752 mp. Suprafața rezervată pentru lărgirea str. Corneliu Coposu (cf. Servitute de utilitate publică intuitivă de PUG) - Plansa 4

- Parcela 7 – 137 mp. Suprafața rezervată pentru lărgirea str. Strungarilor - Plansa 4

Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului reglementat de PUZ; în cadrul UTR M Fimaro proporția suprafețelor de locuințe pe oricare parcelă poate fi neuniformă în cadrul ansamblului. Pe oricare parcelă propusă se pot realiza, la limită, clădiri exclusiv de locuințe sau exclusiv cu funcțiuni terțiare sau cu alte funcțiuni permise de regulament. La faza de autorizare a fiecărei clădiri se va verifica și actualiza bilanțul ADC locuire / ADC maximă ansamblu cu respectarea RLU aferent PUZ. Suprafața desfășurată totală destinată locuirii trebuie să fie cuprinsă între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului mixt la finalizarea dezvoltării ansamblului.

## 1.2 Beneficii publice ale planului:

- lărgirea strazii Corneliu Coposu între str. Stănescu Popa și str. Strungarilor precum și a strazii Strungarilor în vederea decongestionării traficului

- amenajarea fasiei adiacente paraului Nadas pe toată lungimea parcelelor, cu dotări edilitare corespunzătoare. Zona va fi organizată ca promenadă cu acces public nelimitat. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

- construirea unei unități de învățământ de interes public (grădiniță) cu acces separat și curte pentru activități în aer liber

- activarea unui areal subutilizat și deblocarea unei zone cu caracter de barieră urbană

- condiții atractive pentru investiții / locuri de muncă prin asigurarea profilului mixt (locuințe, birouri, comerț și servicii, dotări, cercetare etc.)

- înscrierea în modelul urban al traseelor scurte (evitarea multiplicării traficului generat de deplasări la și de la locul de muncă)

- asigurarea unei zone active și atractive pe tot parcursul zilei

- dezvoltarea și extinderea rețelei de spații exterioare și verzi cu acces public din cartier (alei, pasaje, piațete, scuaruri, promenada) pe baza unor proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane; asigurarea unor spații exterioare pietonale de calitate prin asigurarea parcarilor la nivelurile subterane ale construcțiilor propuse; mobilarea pe baza unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor cu acces public

- construirea de locuințe de calitate în cadrul unui ansamblu coerent care va fi edificat pe baza unui proces integrat de restructurare

Pentru atingerea obiectivelor de mai sus, investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de inițiere nr. 751/22.02.2018 și avizul arhitectului – șef ....., cu realizarea următoarelor:

## Obiective de interes public necesare în zona pentru folosul comunității locale:

FAZA A

7

-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 Strungarilor vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, 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 grădinița, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discoteci, cluburi și alte funcțiuni 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 ulterioară 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.

1.3 Ulterior aprobarii PUZ, investitorii vor demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.

1.4 Condițiile menționate la articolul de mai sus vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai parcelelor de pe zona studiată prin PUZ de restructurare.

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

1.6 Investitorii privați au obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2 litera C, precum și de a le întreține până la predarea către autoritatea publică.

1.7 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.

8



## DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intra in vigoare la data semnarii si produce efecte in vigoare pana la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv pana la receptia tuturor lucrarilor prevazute de PUZ de restructurare, in conditiile legii.

2.2 Investitorii privati vor implementa investitiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementarilor urbanistice aprobate si in termenele agreate prin Planul de actiune, anexa la prezentul contract.

2.3 La incetarea contractului, bunurile realizate ce urmeaza a fi transferate autoritatii publice trebuie sa fie libere de sarcini, in stare buna de functionare si exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garantiile de buna executie pentru obiectivele de utilitate publica realizate.

## 3. FINANTAREA PROIECTULUI

3.1 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face pe baza investitiilor private.

## 4. ALTE CLAUZE:

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

2. Prezentul Contract nu afecteaza sau limiteaza, in vreun fel, dreptul proprietarilor (prezenti sau viitori) ai terenurilor ce fac obiectul reglementarii prezentului Contract de a instraina sau greva in orice fel drepturile reale detinute de acestia asupra acestor imobilelor. In situatia in care dreptul de proprietate asupra unui imobil prevazut in prezentul Contract (teren, constructie, etc.) este instrainat unei terte persoane, transmisiunea dreptului de proprietate atrage si implica transmisiunea, catre noul proprietar, a tuturor obligatiilor, drepturilor si prevederilor prezentului Contract, referitoare la acesta. Urmare a transferului dreptului de proprietate, orice nou proprietar este responsabil de indeplinirea tuturor prevederilor prezentului Contract referitoare la imobilul dobandit

3. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Incheiat in 2 exemplare originale, cate unul pentru fiecare Parte.

Incheiat in data de \_\_\_\_\_

intre SC Fimaro Invest SA

prin reprezentant Radu Horatiu Taica

SC Fimaro Development SA

prin reprezentant Radu Horatiu Taica

Florin Uta,

Carmen Uta,

---

9

Mona Dumitru

Catalin Dumitru

---

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

prin reprezentant \_\_\_\_\_

Directia Economica, director executiv Olimpia Moigradan \_\_\_\_\_

Director Juridica, director executiv Alina Rus \_\_\_\_\_

Directia generala de urbanism

Arhitect Sef, Daniel Pop \_\_\_\_\_

## PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ, investiția va fi realizată etapizat:

### FAZA A

-etapa 1- se vor realiza investițiile de pe *parceta 1* precum și strada de acces propusă prin P.U.Z (*parceta 5*). Parceta 5 se va înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru parceta 1 și se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior recepției la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe parceta 1

- etapa 2- se vor realiza investițiile de pe *parcelele 2 și 4*. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Corneliu Coposu și străzii Strungarilor vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, 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 parceta 3B. Unitatea situată la parterul corpului de clădire P+2E de pe parceta 3B, cu destinația de grădiniță va fi transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției clădirilor de pe parceta 3A. La corpul P+2E în care este prevăzută grădinița, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discoteci, cluburi și alte funcțiuni care ar putea împiedica funcționarea grădiniței la parter.

- etapa 4 – se va realiza (autoriza și recepționa) investiția de pe parceta 3A. Recepția clădirilor de pe parceta 3A va fi ulterioară trecerii în domeniul public cu titlu gratuit a imobilului situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parceta 3B, având destinația de grădiniță.

### Partea III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### **UTR M\_Fimaro**

Zonă de activități urbane cu  
caracter mixt

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă urbană pericentrală, cu profil funcțional și morfologic mixt, rezultat al restructurării unei platforme industriale.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Principalele spații libere ale ansamblului (alei, scuaruri, malul pârului Nadăș) vor avea acces public nelimitat.

Se definesc parcelele UTR M\_Fimaro\_parcela 5, UTR M\_Fimaro\_parcela 6, UTR M\_Fimaro\_parcela 7 rezervate căilor de acces după cum urmează:

- parcela 5 – stradă de interes local propusă
- parcela 6 – suprafață rezervată pentru lărgirea străzii Corneliu Coposu
- parcela 7 – suprafață rezervată pentru lărgirea străzii Strungarilor

#### **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, 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”

Zonele grevate de servituți prin intermediul PUG sînt marcate ca atare în planșele prezentului PUZ.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism a municipiului Cluj-Napoca 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.

## Partea II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

### ARTICOLUL 3 Lista unităților teritoriale de referință

(1) Planul urbanistic zonal „*Ansamblu Mixt - Restructurarea incintei Fimaro*” stabilește următoarele unități teritoriale de referință, delimitate conform planșei nr. 4, „Reglementări urbanistice”:

UTR M Fimaro	Zonă de activități urbane cu caracter mixt
UTR Ve Fimaro	Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și spațiu public

**CUPRINS:**

<b>Partea I</b>	Dispoziții generale
	ARTICOLUL 1 Definiție și scop
	ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare
<b>Partea II</b>	Unități teritoriale de referință
	ARTICOLUL 3 Lista unităților teritoriale de referință
<b>Partea III</b>	Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință
<b>UTR M Fimaro</b>	Zonă de activități urbane cu caracter mixt
<b>UTR Ve Fimaro</b>	Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și spațiu public

## Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism aferent planului urbanistic zonal "*Ansamblu mixt – Restructurarea incintei Fimaro*" este adoptat de către Consiliul Local Cluj-Napoca în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

### ARTICOLUL 1 Definiție și scop

1. Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
2. Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal "*Ansamblu mixt – Restructurarea incintei Fimaro*", înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
3. Planul urbanistic zonal "*Ansamblu mixt – Restructurarea incintei Fimaro*" și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

### ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

- La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal "*Ansamblu mixt – Restructurarea incintei Fimaro*", conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.
- La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Data: 2019

**BORDEROU GENERAL PUZ:**

1. PIESE DESENATE

- Planșa 0.1: Încadrarea în localitate a zonei
- Planșa 0.2: Încadrarea în PUG a zonei
- Planșa 1.1: Situația existentă
- Planșa 2.1: Reglementări urbanistice – zonificare
- Planșa 2.2: Plan ilustrare urbanistică
- Planșa 2.3: Ilustrare urbanistică – secțiuni, perspective, scheme
- Planșa 2.4: Ilustrare urbanistică – perspective
- Planșa 3: Reglementări - echipare edilitară
- Planșa 4: Proprietatea asupra terenurilor
- Planșe auxiliare: analize urbanistice

2. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

68



**PUZ ANSAMBLU MIXT**  
**RESTRUCTURAREA INCINTEI FIMARO**  
**STRADA CORNELIU COPOSU 167, 167A, CLUJ**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Certificat de urbanism: 2340/10.05.2017

Beneficiar:

**S.C. FIMARO INVEST S.A.**  
Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167  
0264 406080, reprezentata de Ţaica Radu HoraŃiu Ńi

**S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A.**  
Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167  
reprezentata de Ţaica Radu HoraŃiu

**FLORIN UŢĂ, CARMEN UŢĂ,**  
**MONA DUMITRU Ńi CĂTĂLIN DUMITRU**  
Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167A

Elaborator PUZ:  
(urbanism)

**SC Planwerk Arhitectură Ńi Urbanism SRL**  
str. Georges Clemenceau 3, 400021 Cluj-Napoca  
0264 439 488, office@planwerkcluj.org

arh. Adrian Borda  
arh. Tudor Pănescu  
arh. Lucian Ţuvaina  
arh. Tiberiu Ciolacu  
arh. Alexandra Man

12

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

**Parcelele UTR M\_Fimaro\_parcelele 5-7:**

Se admit căi de acces carosabile, pietonale, ciclistice, plantații de aliniament, locuri de parcare, iluminat public, mobilier urban, elemente ale rețelei edilitare urbane.

**UTR M\_Fimaro\_parcelele 1- 4:**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, alimentație publică etc.

Locuirea va ocupa, conform PUG, între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului reglementat de PUZ; în cadrul UTR M Fimaro proporția suprafețelor de locuințe pe oricare parcelă poate fi neuniformă în cadrul ansamblului. Pe oricare parcelă propusă se pot realiza, la limită, clădiri exclusiv de locuințe sau exclusiv cu funcțiuni terțiare sau cu alte funcțiuni permise de regulament. La faza de autorizare a fiecărei clădiri se va verifica și actualiza bilanțul ADC locuire / ADC maximă ansamblu cu respectarea RLU aferent PUZ. Suprafața desfășurată totală destinată locuirii trebuie să fie cuprinsă între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului mixt la finalizarea dezvoltării ansamblului.

Parteralele spre strada Corneliu Coposu vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Spații verzi:

- Grădini;
- Scuaruri;
- Fîșii plantate;

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**UTR M\_Fimaro\_parcelele 1- 4:**

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.

Activitățile / serviciile de tip industrial sau cvasiindustrial care funcționează în prezent pe terenul reglementat vor putea să-și desfășoare activitatea până la finalizarea celorlalte investiții din teritoriul reglementat. Vor fi admise în construcțiile care adăpostesc funcțiuni de acest tip lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, lucrări de consolidare, reparații, modificări interioare, recompartimentări, modificări ale fatadelor (accese, ferestre).

După finalizarea celorlalte investiții din teritoriul reglementat sunt admise în clădirile existente activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial nepoluante, fără risc tehnologic și care nu incomodează prin traficul generat cu condiția ca aceste clădiri să fie reabilitate integral.

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.

Garae publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) 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.

Publicitate comercială cu condiția respectării Regulamentului privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 133 / 2018.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

UTR M\_Fimaro\_parcelele 5-7: orice alte utilizări decât cele admise la punctele 1. și 2.

UTR M\_Fimaro\_parcelele 1- 4:

Activități / servicii poluante de orice natură de tip industrial sau cvasiindustrial , 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, în alte condiții decât cele prevăzute la punctul 2.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

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

UTR M\_Fimaro\_parcela 3B:

La corpul P+2 în care este prevăzută grădinița, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discoteci și cluburi și alte funcțiuni care ar putea împiedica funcționarea grădiniței de la parter.

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

Structura parcelarului se va realiza conform planșelor PUZ.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul servituților de utilitate publică reglementate prin PUG, prin aliniament se înțelege limita rezultată în urma aplicării servituții.

Față de strada Corneliu Coposu: amplasare la (noul) aliniament;

Față de strada Strungarilor: minim 3 m;

Față de strada interioară propusă: minim 3 m pentru clădirile cu locuințe la parter, cu excepția parcelei 4, pe care clădirile se vor retrage cu minim 10m față de aliniamentul sudic și minim 6m față de aliniamentul vestic;

Față de pîrful Nadăș, care constituie aliniament.<sup>1</sup>: parcelele 3A și 3B - minim 13 m; parcela 1 – clădirile dinspre Nadăș se vor amplasa în aliniere cu retragerile de pe parcelele 3A și 3B, conform planșei 2.1. *Reglementări urbanistice*

<sup>1</sup> Ordin MLPAT 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000, Art. 23 – Amplasarea față de aliniament, alineat (4): *În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public.*

19

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

Retrageri față de limitele laterale:

Parcela 1 : amplasarea clădirilor supraterane față de limita vestică 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 9m.

Parcela 2 : amplasarea clădirilor supraterane față de limita sudică va fi de minim 4,5 m.

Parcela 3A: amplasarea clădirilor supraterane față de limitele de nord și est va fi de minim 4,5 m.

Parcela 3B: amplasarea clădirilor supraterane față de limitele de nord și vest va fi de minim 4,5m.

Parcela 4: în cazul în care va exista o deschidere în frontul de la strada Coposu între clădirile de pe parcela 4 și cele de pe parcela 2, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Parcelele nu au limite posterioare, fiind cuprinse între aliniamente aferente străzilor(Corneliu Coposu, Strungarilor, strada de interes local și pîrîul Nadăș).

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

În cazul curțurilor interioare închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Organizarea acceselor carosabile se va face din străzile Corneliu Coposu și Strungarilor, respectiv prin intermediul străzii de interes local, propusă prin prezentul PUZ.

Pentru spațiile pietonale propuse, se asigură, după caz, accesul vehiculelor de intervenție.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferentă 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

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- pentru clădiri de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 28 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6
- pentru clădiri care constituie accente verticale în cadrul ansamblului se admite o înălțime maximă ce nu va depăși 48 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+11 (a se vedea planșa 2.1 – Plan reglementări - zonificare)

Prin excepție, nivelurile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă (totală) cu maximum 3 m. Nivelul tehnic va putea adăposti exclusiv: centrale termice, case de scări și lifturi, instalații de ventilare și climatizare, panouri solare, antene, alte instalații și elemente tehnice necesare funcționării clădirii.

## **11. 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.

### **Clădiri noi**

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### **Clădiri industriale supuse conversiei funcționale**

Se vor conserva expresia arhitecturală, modenatura și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul local de urbanism al municipiului Cluj-Napoca și în Regulamentul privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL 133 / 2018.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, cu excepția Pîrfului Nadăș, care poate prelua parțial apele meteorice din spațiile publice imediat adiacente.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR M\_Fimaro\_parcelele 5-7: se vor planta arbori de aliniament

UTR M\_Fimaro\_parcelele 1- 4:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa: minim 30% din suprafața totală, vor fi organizate pe sol natural și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi, cu excepția situațiilor în care la parter sînt amplasate funcțiuni cu acces public direct.

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).

### 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

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR M\_Fimaro\_parcelele 1- 4:

**POT 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.

UTR M\_Fimaro\_parcelele 5-7:

**POT maxim = 0%**

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR M\_Fimaro\_parcelele 1- 4:

**CUT maxim = 2,8**

UTR M\_Fimaro\_parcelele 5-7:

**CUT maxim = 0**

22

## **UTR Ve Fimaro**

### Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și spațiu public

Zona este reglementată conform PUG Cluj-Napoca. Modificările sînt marcate în text.

Dat fiind caracterul detaliat al reglementărilor prezentului plan urbanistic zonal, odată cu aprobarea acestuia, se vor putea autoriza lucrări în zonă, cu respectarea reglementărilor sale și fără elaborarea în prealabil a unui PUD.

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde porțiuni ale culoarului pârâului Nadăs, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

(...)

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

#### **B. SERVICIURI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII**

Nu este cazul.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Regulamentului local de urbanism al municipiului Cluj-Napoca și a reglementărilor de mai jos.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

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

#### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

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  
curți / incinte aferente funcțiunilor de învățământ preșcolar  
poduri, pasarele, podețe, tuneluri, ziduri de sprijin

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform planșelor aferente prezentului PUZ.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Zona va avea caracter exclusiv pietonal și velo.

Este permis accesul ocazional al vehiculelor pentru întreținere / curățenie / intervenție

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

### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor în zonă.

### 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

24



#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

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

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

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zona va fi organizată ca promenadă cu acces public nelimitat cuprinzând arbori. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

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.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor avea o înălțime maximă de 2,20 m.

#### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

## Anexa nr. 1

### Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

#### Cf. PUG și RLU Cluj-Napoca

#### Funcțiuni administrative

Sediul Prefecturii Județului Cluj

Sediul Consiliului Județean Cluj

Sediul Primăriei municipiului Cluj-Napoca și filiale ale acesteia (primării de cartier, servicii și departamente subordonate PMCjN)

Sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

#### Funcțiuni de administrarea afacerilor

Sedii de societăți comerciale, regii autonome

Clădiri de birouri

#### Funcțiuni financiar-bancare

Sediul filialei Băncii Naționale a României

Sediu bancar, filială bancară

Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)

Sediu de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj

Sediu de fond de investiții

#### Funcțiuni terțiare

**Comerț en detail:** comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

**Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc

**Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiu foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, *servicii funerare*\* etc

**Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

**Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

### **Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni**

Comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc

Comerț și servicii organizate în sistem "mall"

### **Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice**

Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții

Mică producție

Depozitare, logistică, distribuție și desfacere

Parc de activități

Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți și servicii

### **Funcțiuni de cult**

Lăcaș de cult

Mănăstire, schit

### **Funcțiuni de cultură**

Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă

### **Funcțiuni de învățămînt și cercetare**

Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii

Învățămînt superior

Centru educațional

Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc

Spații de cazare pentru elevi sau studenți

### **Funcțiuni de sănătate și asistență socială**

Spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)

Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

### **Funcțiuni sportive**

Stadion, piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom

Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, ștrand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic

### **Funcțiuni de turism**

Hotel \* - \*\*\*\*\*, hotel de apartamente \* - \*\*\*\*\*, motel \* - \*\*\*, vilă turistică\* - \*\*\*\*\*, pensiune turistică categoria urbană \* - \*\*\*\*\*, hostel, youth hostel\* - \*\*

### **Funcțiuni industriale**

Producție industrială - hală de producție, atelier, laborator etc  
Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc - exclusiv locuințe)  
Sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc  
Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial  
Parc de activități  
Centru de cercetare și formare profesională  
Incubator de afaceri  
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri  
Instalație de transfer intermodal de mărfuri  
Centru de colectare și depozitare fier vechi  
Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile  
Autoservice, spălătorie auto  
Stație de combustibili cu servicii aferente

### **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport**

Aeroport  
Gară de persoane  
Autogară  
Stație de transfer intermodal  
Stație a trenului metropolitan  
Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran  
Parcaj public de tip park&ride  
Depou pentru vehicule de transport

### **Funcțiuni de gospodărire comunală**

Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe) pepiniere, sere  
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor  
Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ și anexe ale cimitirului  
Rampă de depozitare a deșeurilor urbane  
Centru de colectare / prelucrare deșeuri  
Depou pentru vehiculele transportului public  
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate  
Adăpost pentru animale de casă  
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare  
Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe)

### **Unități cu destinație specială**

Unitate militară  
Unitate de poliție  
Unitate de jandarmerie  
Unitate de protecție civilă  
Unitate de pompieri  
Unitate ale serviciilor de informații

## Funcțiuni agricole

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice

Sere, solarii, răsadnițe

Pășuni, fânețe

Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă

Plantație de hamei și duzi

Fermă pentru creșterea animalelor, pășunat

Depozitare a produselor agricole

Stațiune de cercetare agricolă

Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare

Drumuri de exploatare agricolă

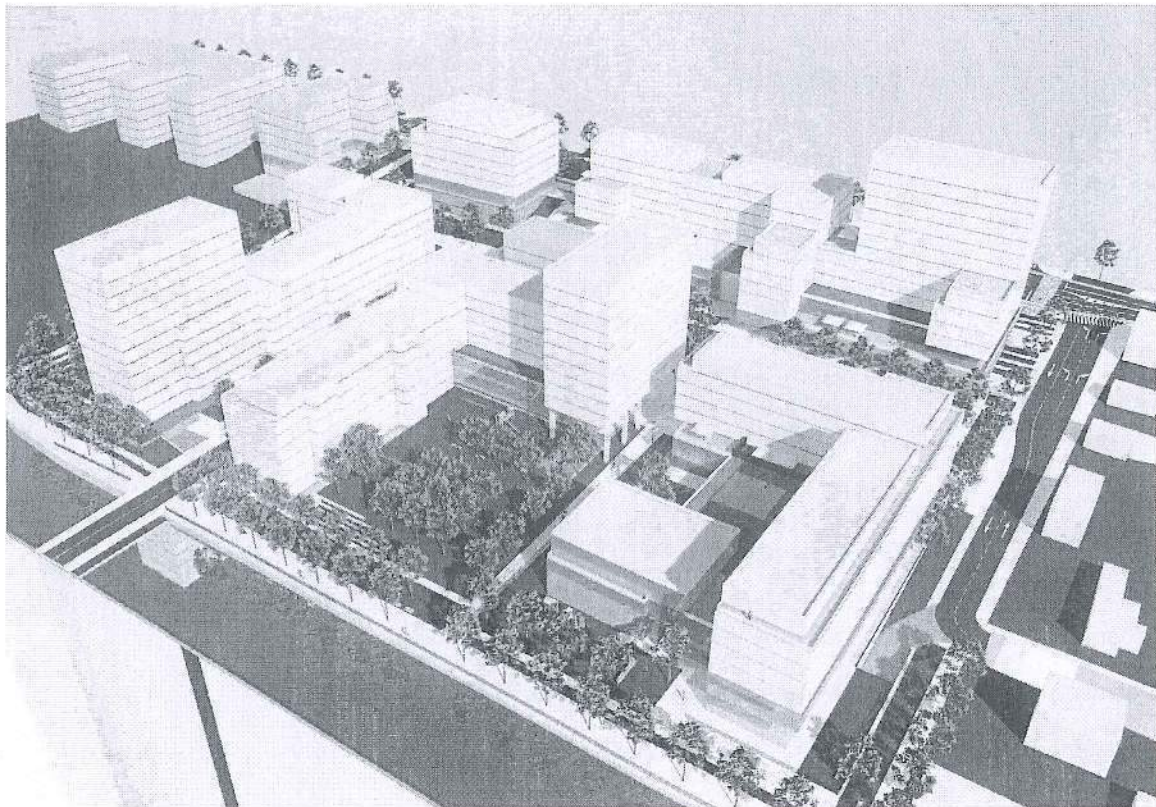
Sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole

Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)

# PUZ

ANSAMBLU MIXT  
RESTRUCTURAREA INCINTEI FIMARO

CLUJ



MEMORIU DE PREZENTARE

2019

**PUZ ANSAMBLU MIXT**  
**RESTRUCTURAREA INCINTEI FIMARO**  
**STRADA CORNELIU COPOSU 167, 167A, CLUJ**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Certificat de urbanism: 2340/10.05.2017

Beneficiar: **S.C. FIMARO INVEST S.A.**  
Cluj-Napoca, str. str. Corneliu Coposu nr. 167  
0264 406080, reprezentata de Ţaica Radu HoraŃiu Ńi

**S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A.**  
Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167  
reprezentata de Ţaica Radu HoraŃiu

**FLORIN UŢĂ, CARMEN UŢĂ,  
MONA DUMITRU Ńi CĂTĂLIN DUMITRU**  
Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167A

Elaborator PUZ: **SC Planwerk Arhitectură Ńi Urbanism SRL**  
(urbanism) str. Georges Clemenceau 3, 400021 Cluj-Napoca  
0264 439 488, office@planwerkcluj.org

arh. Adrian Borda  
arh. Tudor Pănescu  
arh. Lucian Ţuvaina  
arh. Tiberiu Ciolacu  
arh. Alexandra Man

Data: 2019

## BORDEROU GENERAL PUZ:

### 1. PIESE DESENATE

- Planșa 0.1: Încadrarea în localitate a zonei
- Planșa 0.2: Încadrarea în PUG a zonei
- Planșa 1.1: Situația existentă
- Planșa 2.1: Reglementări urbanistice – zonificare
- Planșa 2.2: Plan ilustrare urbanistică
- Planșa 2.3: Ilustrare urbanistică – secțiuni, perspective, scheme
- Planșa 2.4: Ilustrare urbanistică – perspective
- Planșa 3: Reglementări - echipare edilitară
- Planșa 4: Proprietatea asupra terenurilor
- Planșe auxiliare: analize urbanistice

### 2. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ



## MEMORIU DE PREZENTARE

### PUZ ANSAMBLU MIXT- RESTRUCTURAREA INCINTEI FIMARO

#### CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE:

1. Introducere
  - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2 Situația juridică a spațiilor
  - 1.3 Obiectul lucrării
2. Stadiul actual al dezvoltării
  - 2.1 Evoluția zonei.
  - 2.2 Caracteristici ale zonei. Încadrare în localitate
  - 2.3 Elemente ale cadrului natura
  - 2.4 Circulația
  - 2.5 Ocuparea terenurilor
  - 2.6 Echipare edilitară
  - 2.7 Probleme de mediu
  - 2.8 Opțiuni ale populației
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
  - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2 Prevederi ale PUG
  - 3.3 Descrierea noii structuri urbane. Concept urbanistic
  - 3.4 Valorificarea cadrului natural
  - 3.5 Modernizarea circulației
  - 3.6 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
  - 3.7 Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.8 Protecția mediului
  - 3.9 Obiective de utilitate publică
4. Concluzii, măsuri în continuare

## 1. Introducere

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Beneficiar:** S.C. FIMARO INVEST S.A.  
Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167  
0264 406080, reprezentata de Țaica Radu Horațiu și

S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A.  
Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167  
reprezentata de Țaica Radu Horațiu

FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ,  
MONA DUMITRU și CĂTĂLIN DUMITRU

**Proiectant:** SC planwerk arhitectură și urbanism SRL,  
Cluj, str. Georges Clemenceau 3, tel. 0264 439 488

**Amplasament:** Cluj-Napoca, intravilan, strada Corneliu Coposu, nr. 167

**Suprafață teren:** 31.011 mp

**UTR:** RiM, Ve-parțial

### 1.2 Situația juridică a spațiilor:

Amplasamentul este compus din următoarele imobile:

Nr. crt.	Adresă	Nr. cadastral / Top.	Suprafață (mp)	Proprietar
1	Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167	261163	19 988	SC FIMARO DEVELOPMENT SA
		Construcții existente: C2 - A5 – hală montaj general C4 - A7 - grup de întreținere C5 - A9 – stație de pompe		
		POT existent = 38,41 %    CUT existent = 0,38		
2	Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167	261992	9 215	SC FIMARO INVEST SA
		Construcții existente: 261992-C1 – pavilion administrativ		
		POT existent = 5,45 %    CUT existent = 0,33		
3	Cluj-Napoca, str. Corneliu Coposu nr. 167A	CAD : 8147/2	1 808	FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ, MONA DUMITRU și CĂTĂLIN DUMITRU
		Construcții existente: C1 – construcție S+P+1E C2 - Magazie		
		POT existent = 28,48 %    CUT existent = 0,77		
TOTAL			31 011	

35

### 1.3 Obiectul lucrării

#### Solicitări ale temei program:

Tema prevede restructurarea incintei Fimaro, realizarea unui ansamblu mixt prin schimbarea de destinație în urma parcurgerii unei proceduri de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietari.

Planul prevede realizarea unui nou ansamblu cu caracter funcțional mixt de tip subcentral: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, dotări de interes public pentru comerț-servicii

Se propune schimbarea structurii funcționale și spațiale a zonei care va include:

- locuințe colective
- funcțiuni terțiare: spații pentru servicii, comerț, alimentație publică
- dotări - grădiniță
- accese carosabile, parcări subterane și supraterane
- spații verzi cu acces public, spații pietonale cu acces public, spații verzi semi-private (incinte), grădini private peste garajele subterane, amenajarea unei promenade pietonale adiacentă pârâului Nadăș
- locuri de joacă, amenajări pentru recreere și sport
- Realizarea de rețele edilitare, bransamente;
- Operațiuni cadastrale

Configurația spațială rațională și schema de organizare flexibilă a viitoarelor funcțiuni sunt menite să asigure succesul dezvoltării în contextul dinamic dat de evoluția arealului industrial situat la nord de calea ferată și pe fundalul unei evoluții greu predictibile a piețelor de investiții.

Reutilizarea, în mod eficient și după un concept integrat, a suprafețelor industriale parțial dezafectate se înscrie în strategia de ansamblu a municipiului și urmărește principiile internaționale ale dezvoltării urbane durabile.

Planul urbanistic zonal este o etapă a procedurii de restructurare, urmând să reglementeze aspectele urbanistice ale operațiunii de restructurare a zonei, cf. PUG.

#### **UTR propuse. Indici urbaistici**

Terenurile studiate sunt încadrate conform PUG în UTR RiM și UTR Ve. Prin PUZ de restructurare se instituie următoarea împărțire pe UTR:

**UTR M-Fimaro** (echivalent RiM / PUG) – (pe parcelele Cad 8147/1, Cad 8147/3, Cad 8147/2)  
POT max. 60% / conform PUG; CUT max. = 2,8 / conform PUG

**UTR Ve Fimaro**(echivalent Ve/PUG)- pe zona adiacentă pârâului Nadăș  
POT max. 1% / conform PUG; CUT max. = 0,01 / conform PUG

Pe latura nordică, adiacent străzii Corneliu Coposu s-a instituit prin PUG o servitate de utilitate publică, cu suprafața de 511,31 mp (pe parcela cu nr. Cad 8147/1), de 207,11mp (pe parcela cu nr. Cad 8147/2) și de 33,58mp. pe parcela cu nr. 261163, marcate pe planul de situație.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1 Evoluția zonei

Fabrica Fimaro a fost fondată în 1924, ca atelier mecanic și turnătorie de fontă, devenind după al Doilea Război Mondial, un producător de utilaje și echipamente pentru cantine, precum și de utilaje pentru procesare a produselor alimentare. După anul 1960 Fimaro a dezvoltat mașini și linii pentru industria textilă și a pielăriei. Din 1998 FIMARO a început să ofere diverse servicii de fabricație pentru industria auto, industria lemnului, industria metalurgică, amenajare spații verzi, instalații de condiționat și purificat aer, instalații de ventilare. 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 cvasiindustrial, depozitare etc

### 2.2 Caracteristici semnificative ale zonei, încadrarea în localitate

Terenul studiat este delimitat de strada Corneliu Coposu la nord, Nadăș la sud, str. Strungarilor la est și parcele adiacente străzii Lombului la vest și face parte din zona industrială de la nord de calea ferată, între cartierele Dâmbul Rotund, Baciul și Gruia. În imediata apropiere se află parcul industrial Tetarom, Muzeul satului și Pădurea Hoia.

Strada Corneliu Coposu are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltată pe un parcelar cu clădiri de factură modestă. Odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban a devenit un culoar important de circulație, dar și de interes, fiind principala arteră de legătură a orașului spre Zalău și spre viitorul nod de autostradă de la Nădășelu. Zona adiacentă străzii Coposu este destinată restructurării, cu un caracter mixt de tip subcentral, direcție de dezvoltare deja confirmată de investițiile în curs de derulare.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Principalul element cu caracter natural este Nadășul. Strategia pe termen mediu și lung a municipiului prevede integrarea pârâului în oraș sub forma unui culoar ecologic care susține o axă de mobilitate lentă (pietonală și velo), ca alternativă la principalele căi de comunicație pe direcția est-vest.

Culoarul Nadășului are un mare potențial de dezvoltare a rețelei de legături pietonale, care va contribui la creșterea atractivității arealului.

### 2.4 Circulația

Zona este în prezent suprasolicitată din punct de vedere al traficului auto datorită trecerii la nivel cu calea ferată (Tăietura Turcului), lipsa unei variante de ocolire a comunei Baciul, prezența traficului greu generat de activitățile de producție din zonă și a traficului greu de tranzit, preluat în prezent de str. Corneliu Coposu, în lipsa unei legături principale în lungul căii ferate, în prelungirea străzii Tudor Vladimirescu.

De asemenea traficul pietonal și al bicicliștilor se desfășoară în condiții improprii, mai ales pe relația Tăietura Turcului -Corneliu Coposu-Baciul.

Pe termen mediu se poate valorifica potențialul oferit de prezența căii ferate, care prin strategiile de mobilitate la nivel regional ar putea acomoda un tren de tip (S-Bahn). Acesta ar putea avea mai multe stații / noduri intermodale pe teritoriul Municipiului (Baciul, Tetarom, Gara, Clujana, IRA, Aeroport) și ar putea constitui un mijloc important de transport public de capacitate pe direcția est-vest.

### 2.5 Ocuparea terenurilor (a se vedea planșa 1.1 – Plan situația existentă)

Configurația spațială și morfologică ansamblului este tipică unităților industriale. Construcțiile sunt amplasate izolat pe parcele :

parcela 1: POT – 38,41%

parcela 2: POT – 5,45%

parcela 3: POT – 28,48%

În prezent, în clădirile existente se desfășoară activități administrative – birouri și activități de mică producție și depozitare în fosta hală de montaj.

## 2.6 Echipare edilitară (conform avizelor de amplasament)

Zona dispune de toate utilitățile necesare. Rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, comunicații, gaz metan au capacități disponibile pentru racordare.

### 2.6.1. Alimentarea cu apă

Zona e acoperită de rețeaua publică de apă. Pentru dezvoltarea terenului nu sunt necesare devieri de conducte. Branșarea unor noi consumatori este admisă.

Pe Strada Corneliu Coposu exista in prezent o conducta publica de apa. Din aceasta conducta urmeaza a se realiza o extindere pentru alimentarea cu apa noilor consumatori instalati. De asemenea pe strada Strungarilor exista retea publica de alimentare cu apa. Rețelele existente pe aceste strazi sunt prevazuti hidranti subterani de incendiu.

### 2.6.2. Canalizare

Zona e acoperită de rețeaua publică de canalizare. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de conducte. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

Pe strada Corneliu Coposu si Strungarilor exista in prezent retea publica de canalizare menajera. Diametrul conductei de canalizare publica este suficient pentru deversarea tuturor apelor uzate menajere provenite de pe amplasament , astfel apele uzate menajere provenite de la consumatorii se vor deversa la canalizarea publica existenta pe aceste strazi prin extinderea rețelelor publice.

Apele pluviale de pe amplasament se vor deversa in paraul Nadas, parau care delimiteaza amplasamentul la partea sudica.

### 2.6.3. Alimentare cu energie electrică

Zona e acoperită de rețeaua publică de alimentare cu energie electrică. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de rețele. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

In prezent pe amplasament exista un post de transformare care va fi relocat in functie de sistematizarea verticala. Noii consumator vor fi alimentati cu energie electrica din acest post trafo

### 2.6.4. Telecomunicații

Zona e acoperită de rețelele de comunicații –telefonie, TV, date etc. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de conducte. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

### 2.6.5. Alimentare cu căldură

Nu e cazul.

### 2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Zona e acoperită de rețeaua publică de alimentare cu gaz metan. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de rețele. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

In prezent pe strada Corneliu Coposu si Strungarilor exista rețele de medie presiune pentru distributia de gaze naturale. Din aceste conducte urmeaza a se alimenta noii consumatori instalati.

### 2.6.7. Gospodărie comunală

Zona dispune de serviciul public de salubritate pentru evacuarea deșeurilor menajere.

## 2.7 Probleme de mediu

În zonă nu există surse de poluare sau alți factori cu impact negativ asupra mediului.

## 2.8 Opțiuni ale populației.

Planul va fi supus consultării publice.

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

##### Concluzii ale analizelor urbanistice:

##### Disfuncționalități:

Zona este dominată de incinte (insule) industriale cu mari suprafețe subutilizate care constituie bariere urbane importante pentru funcționarea orașului. În aceste spații se desfășoară servicii de tip industrial sau cvasi-industrial care funcționează în condiții improvizate, precare, pe o structură internă dezordonată, dezvoltată nesistematic, cu spații verzi îngrădite, negrijite, în stare proastă și terenuri virane pe suprafețe mari.

Lipsa legăturilor auto și pietonale- traversări peste calea ferată și pârau, lipsa promenadelor în lungul Nadășului, care ar putea deveni principalul culoar pietonal al zonei.

Zona este în prezent suprasolicitată din punct de vedere al traficului auto datorită trecerii la nivel cu calea ferată (Tăietura Turcului), lipsa unei variante de ocolire a comunei Baciu, prezența traficului greu generat de activitățile de producție din zonă și a traficului greu de tranzit, preluat în prezent de str. Corneliu Coposu, în lipsa unei legături principale în lungul căii ferate, în prelungirea străzii Tudor Vladimirescu.

De asemenea traficul pietonal și al bicicliștilor se desfășoară în condiții improprii, mai ales pe relația Tăietura Turcului -Corneliu Coposu-Baciu.

##### Potențial de dezvoltare:

Restructurarea ansamblului Fimaro vizează îmbunătățirea calității urbanistice a unui areal mai larg, cu posibilitatea activării dezvoltării de tip "brownfield" înspre est, pe culoarul Nadășului și al căii ferate.

Configurația urbanistică propusă este adaptată unei dezvoltări în trepte a arealului, având în vedere atât valorificarea oportunităților date de existența unor spații de mari dimensiuni utilizabile cu eforturi mici în timp scurt, cât și modernizarea și extinderea unor spații existente, pentru acomodarea unei scheme funcționale flexibile

Zona a devenit activă în ultimii doi ani prin construcția de locuințe la strada Corneliu Coposu și apariția unor dotări sportive la sud de Nadăș. Restructurarea incintei Fimaro poate constitui un impuls pentru conversia zonelor industriale de la sud (Fimaro sud, 16 februarie, Institutul minier), activându-se astfel întregul culoar destinat restructurării.

Culoarul Nadășului are un mare potențial de dezvoltare a rețelei de legături pietonale, care va contribui la creșterea atractivității arealului.

##### Concluziile studiului de trafic:

##### Model 3.1 – anul 2023 cu investiție:

##### Concluzii pe baza valorilor de trafic și a simularilor efectuate:

-La nivelul anului 2023, situația descrisă de modelul 3.1 prezintă următoarele valori pentru parametrul ICU: 87.0% pentru Intersecția 1, 57.5% pentru Intersecția 2, 63.4% pentru Intersecția 3, 57.7% pentru Intersecția 4, 97.1% pentru Intersecția 5 și 73.8% pentru Intersecția 6. La nivelul anului 2023, după realizarea investiției este definit accesul principal al investiției, I6 (accesul principal al complexului cu strada Corneliu Coposu). În urma traficului introdus în zona de investiție, nivelurile de serviciu pentru zona studiată sunt după cum urmează: Intersecția 1 are nivelul de serviciu F, intersecția 2 are nivelul de serviciu B, intersecția 3 are nivelul de serviciu B, intersecția 4 are nivelul de serviciu B, intersecția 5 are nivelul de serviciu F și intersecția 6 are nivelul de serviciu D.

-La nivelul anului 2023, nivelurile de serviciu ale intersecțiilor studiate în modelul 3.1 sunt după cum urmează :

Intersecția 1 are nivelul de serviciu E, intersecția 2 are nivelul de serviciu B, intersecția 3 are nivelul de serviciu B, intersecția 4 are nivelul de serviciu B, intersecția 5 are nivelul de serviciu F și intersecția 6 are nivelul de serviciu D.

38

#### Concluzii:

Conform celor descrise mai sus se observa ca in anul 2023, daca nu se vor lua masuri pentru imbunatatirea circulatiei in zona, chiar si fara realizarea unor noi investitii, intersectia 1 (Corneliu Coposu – Baciului – Scolii– Tudor Vladimirescu) va avea capacitatea de circulatie mult depasita (ICU 121.0%), fapt ce va ingreuna semnificativ traficul in zona.

- Comparand Modelul 2 (anul de perspectiva 2023 fara realizarea investitiei) si Modelul 3.1 (anul de perspectiva 2023 cu traficul generat de investitie si cu implementarea masurilor propuse) se observa ca in Modelul 3.1 toate intersectiile au o rezerva de capacitate suficienta fara a fi necesara modificarea geometriei strazilor din zona.(propunerea din modelul 3.2)
- Proximitatea a 4 linii de transport public local permite accesul facil din cartierele adiacente
- Toate cele 3 solutii de amenajare pentru imbunatatirea conditiilor de desfasurare a traficului rutier au plusuri si minusuri care vor trebui analizate si din punct de vedere financiar, legal, termen de implementare. Solutiile pot fi combinate si reanalizate functie si de criteriile de mai sus
- Se va tine cont, la propunerile de amenajare/refacere a strazilor, de asigurarea pistelor pentru biciclisti si de asigurarea accesului persoanelor cu handicap.
- Din punct de vedere functional, al asigurarii fluentei traficului, al sigurantei rutiere, al accesibilitatii si atractivitatii investitiei solutia 3.1 este cea recomandata

#### Concluziile studiului geotehnic:

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător din punct de vedere al exigenței urmărite și al fazei de proiectare specificate.

#### 3.2 Prevederi ale PUG

Reutilizarea, în mod eficient și după un concept integrat, a suprafețelor industriale parțial dezafectate se înscrie în strategia de ansamblu a municipiului și urmărește principiile internaționale ale dezvoltării urbane durabile.

Reglementările Planului Urbanistic General prevăd consolidarea profilului mixt – tipic zonelor urbane centrale – concomitent cu eficientizarea utilizării suprafețelor. Principalul potențial funciar este dat de parcelele industriale dezafectate sau care și-au redus masiv activitatea și care oferă astăzi o importantă resursă de dezvoltare a arealului. Obiective cu caracter central, dar care depășesc prin scară și dimensiuni capacitatea nucleului istoric – locuințe colective, infrastructura pentru afaceri, dotări, spații publice și verzi etc – își găsesc în această zonă amplasamente avantajoase din punctul de vedere al relației cu orașul.

Restructurarea ansamblului Fimaro vizează îmbunătățirea calității urbanistice a unui areal mai larg, cu posibilitatea activării dezvoltării de tip "brownfield" înspre est, pe culoarul Nadășului și al căii ferate.

Configurația spațială rațională și schema de organizare flexibilă a viitoarelor funcțiuni sunt menite să asigure succesul dezvoltării în contextul dinamic dat de evoluția arealului industrial situat la nord de calea ferată și pe fundalul unei evoluții greu predictibile a piețelor de investiții.

Strategia pe termen mediu și lung a municipiului prevede integrarea pârâului în oraș sub forma unui culoar ecologic care susține o axă de mobilitate lentă (pietonală și velo), ca alternativă la principalele căi de comunicație pe direcția est-vest, care va contribui la creșterea atractivității arealului.

Pe termen mediu se poate valorifica potențialul oferit de prezența căii ferate, care prin strategiile de mobilitate la nivel regional ar putea acomoda un tren de tip (S-Bahn). Acesta ar putea avea mai multe stații / noduri intermodale pe teritoriul Municipiului (Baciu, Tetarom, Gara, Clujana, IRA, Aeroport) și ar putea constitui un mijloc important de transport public de capacitate pe direcția est -vest.

PUG Cluj - Napoca instituie o servitute de utilitate publică asupra unei fâșii adiacente străzii Corneliu Coposu pentru lărgirea viitoare a amprizei acesteia.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Malul nordic al Nadășului este amenajat sub forma unei promenade pietonale, însoțite de plantații de arbori. Amenajarea acestui tronson constituie un pas în direcția valorificării cursului de apă sub forma unui culoar de mobilitate sustenabilă între diferitele zone ale orașului.

Pe o lungime de 210 m, malul nordic al Nadășului este amenajat sub forma unei promenade pietonale, flancate de arbori, iluminat public și mobilier urban. Măsurile presupun:

- realizarea de parapeteți de protecție;
- pavare, amplasarea de mobilier urban, iluminat public etc.
- plantarea de arbori

### 3.4. Descrierea noii structuri urbane. Concept urbanistic

Planul prevede realizarea unui nou ansamblu cu caracter funcțional mixt de tip subcentral incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, alimentație publică etc.

Locuirea va ocupa, conform PUG, între **30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului reglementat de PUZ**; în cadrul UTR M Fimaro proporția suprafețelor de locuințe pe oricare parcelă poate fi neuniformă în cadrul ansamblului. Pe oricare parcelă propusă se pot realiza, la limită, clădiri exclusiv de locuințe sau exclusiv cu funcțiuni terțiare sau cu alte funcțiuni permise de regulament. La faza de autorizare a fiecărei clădiri se va verifica și actualiza **bilanțul ADC locuire / ADC maximă ansamblu** cu respectarea RLU aferent PUZ. Suprafața desfășurată totală destinată locuirii trebuie să fie cuprinsă între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului mixt **la finalizarea dezvoltării ansamblului**.

Parterele spre strada Corneliu Coposu vor avea funcțiuni de interes pentru public.

În varianta de mobilare propusă (*planșa 2.2 – plan de ilustrare*), locuirea ocupă aproximativ 70% din suprafața construită desfășurată totală.

Configurația spațială rațională și schema de organizare flexibilă a viitoarelor funcțiuni sunt menite să asigure succesul dezvoltării în contextul dinamic dat de evoluția arealului industrial situat la nord de calea ferată și pe fundalul unei evoluții greu predictibile a piețelor de investiții.

Reutilizarea, în mod eficient și după un concept integrat, a suprafețelor industriale parțial dezafectate se înscrie în strategia de ansamblu a municipiului și urmărește principiile internaționale ale dezvoltării urbane durabile.

Planul urbanistic zonal este o etapă a procedurii de restructurare, urmând să reglementeze aspectele urbanistice ale operațiunii de restructurare a zonei, cf. PUG.

### 3.5 Modernizarea circulației

Schema de circulație urmărește trei principii:

- eficiența și claritatea traseelor și acceselor carosabile;
- continuitatea și atractivitatea rețelei pietonale: alei, pasaje, piațete, scuaruri și spații verzi;
- flexibilitatea și adaptabilitatea schemei la evoluțiile pe termen mediu și lung ale arealului.

Zona studiată este deservită de o stradă principală, importantă la nivelul municipiului, strada Corneliu Coposu, care are în prezent 4 benzi, fâșii verzi adiacente trotuarului și benzi pentru biciclete subdimensionate.

Accesele auto la obiectiv se vor realiza de pe două străzi de importanță locală ce se desprind din strada Corneliu Coposu: str. Strungarilor și o stradă nouă de acces pe direcția nord-sud, în prelungirea podului existent la Nadăș, paralelă cu str. Strungarilor.



Profilul final propus pentru strada Corneliu Coposu este cel din PUG : II.A – 35m – cu 4 benzi, scuar verde central care se transformă local în bandă de preselecție, piste de biciclete, arbori, trotuare. Acest lucru se va întâmpla în timp, după aplicarea servituților pe traseul străzii.

Conform avizului de principiu emis de Serviciul Siguranța Circulației ,până la configurarea străzii conform profilului propus în PUG, pentru o bună fluență a străzii Coposu, se va amenaja o a cincea bandă suplimentară pe tronsonul cuprins între str. Stănescu Popa și str. Strungarilor care va fi folosită pentru virajul la stânga spre strada de interes local propusă prin PUZ și pentru ieșirea spre est dinspre str. Strungarilor. Acest lucru este posibil datorită servituții de utilitate publică instituită de PUG pe terenurile studiate prin PUZ. Într-o primă etapă, la ieșirea de pe strada de interes local propusă se va realiza exclusiv virajul la dreapta pe strada Corneliu Coposu, până la realizarea profilului cu 5 benzi la vest de strada Stănescu Popa. Pe strada Strungarilor se vor asigura 3 benzi spre strada Corneliu Coposu pe un tronson de minim 30m.

Între cele două străzi (strada de interes local și str. Strungarilor) se va crea un spațiu compact cu acces public pietonal care va deservi atât locuințele cât și, mai ales, noile funcțiuni propuse, în vederea ridicării valorii și potențialului pentru dezvoltare al zonei, concomitent cu reducerea impactului traficului auto pe sit.

Accesul auto pentru situații de urgență sau aprovizionare va putea fi asigurat prin alei cu trafic auto ocazional, controlat prin bolarzi retractabili.

Rețeaua de trasee pietonale, semipietonale sau mixte asigură accesul facil la toate clădirile și legătura cu zonele verzi. Aceasta asigură coeziunea funcțională și spațială a ansamblului și contribuie în mod semnificativ la calitatea activităților din zonă.

Malul nordic al Nadășului este amenajat sub forma unei promenade pietonale, însoțite de plantații de arbori. Amenajarea acestui tronson constituie un pas în direcția valorificării cursului de apă sub forma unui culoar de mobilitate sustenabilă între diferitele zone ale orașului.

În viitor, odată cu restructurarea incintei de la sud de Nadăș, rețeaua pietonală va putea fi extinsă spre zona de interes de la sud, spre Tăietura Turcului.

#### **Staționarea autovehiculelor:**

Se va realiza în marea majoritate în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor. Parcajele vor fi dimensionate astfel încât să se asigure necesarul de parcaje conform PUG.

Adițional, aleea carosabilă rezidențială va fi parțial flancată de parcări.

51

### 3.6 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenurile studiate vor fi încadrate, în urma parcurgerii procedurii de restructurare, în UTR M-Fimaro – Zonă mixtă și UTR Ve Fimaro – zonă de protecție a apelor sau culoar ecologic

Se va realiza o împărțire pe parcele după cum urmează (a se vedea planșele 2.1 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și 4 – Proprietatea asupra terenurilor):

#### parcela 1 – 5844 mp.

Cuprinsă parțial în UTR M Fimaro și parțial în UTR Ve Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6 (pt. clădiri de colț)  
1-3S+P+11 - pentru clădiri care constituie accente verticale în cadrul ansamblului  
(conf. Planșei 2.1- Reglementări)

Parcela este situată pe latura de sud - vest a ansamblului, într-o zonă mai liniștită, fără construcții existente.

În varianta de mobilare urbanistică prezentată, pe parcelă sunt amplasate locuințe colective și un spațiu de servicii la parter, pe colțul nord estic; clădirile sunt dispuse în regim închis spre est și semi-deschis spre sud-vest, prin intermediul a două incinte (curți comune), cu un accent vertical pe latura de sud a parcelei. Garajele subterane sunt accesate dinspre nord și est, de pe strada internă de interes local propusă. Spre vest, peste garaje sunt amplasate grădini private aferente locuințelor de la parter.

#### parcela 2 – 7904 mp.

Cuprinsă în UTR M Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6 (pt. clădiri de colț)  
1-3S+P+11 - pentru clădiri care constituie accente verticale în cadrul ansamblului  
(conf. Planșei 2.1- Reglementări)

Parcela este situată în partea de nord a ansamblului, adiacent străzii Corneliu Coposu, colț cu strada Strungarilor. Parcela include și o clădire existentă - fostul corp administrativ al incintei, aflat în centrul zonei studiate. Această clădire a fost recent reabilitată având funcțiunea de birouri.

În varianta de mobilare urbanistică prezentată, se propun funcțiuni mixte (locuințe și spații comerciale / administrative / servicii / dotări. Clădirile sunt compacte, de înălțime medie cu un accent vertical pe colțul nord-estic și vor putea profita de pantele terenului natural pentru realizarea nivelurilor pentru parcaje.

Accesul auto la garajele subterane se va realiza de pe strada Strungarilor la est iar cel din zona de vest de pe strada de interes local propusă.

parcela 3A – 6137 mp.

Cuprinsă parțial în UTR M Fimaro și parțial în UTR Ve Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6 (pt. clădiri de colț)  
1-3S+P+11 - pentru clădiri care constituie  
accente verticale în cadrul ansamblului  
(conf. Planșei 2.1- Reglementări)

Parcela este situată în partea de sud a ansamblului, între strada de interes local propusă și aliniamentul aferent pârâului Nadăș.

În varianta de mobilare urbanistică prezentată, se propune o clădire în formă de L cu suprafața preponderent pentru locuințe colective, cu o zonă verde importantă orientată spre sud.

Pe colțul nord-estic, spre principalul spațiu cu acces public al ansamblului, se propune un accent vertical (un corp P+11).

Accesul auto la garajele subterane se va realiza de pe strada de interes local propusă.

parcela 3B – 6030 mp.

Cuprinsă parțial în UTR M Fimaro și parțial în UTR Ve Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6

Parcela este situată în partea de sud-est a ansamblului, între strada Strungarilor și aliniamentul aferent pârâului Nadăș.

În varianta de mobilare urbanistică prezentată, se propun activități și funcțiuni mixte: la primele două niveluri servicii / birouri și dotări ; locuințe colective dispuse în L pe restul nivelurilor. Spre zona verde de la sud este amplasată o grădiniță la o distanță de minim 15m față de clădirile de locuințe, la parterul unui corp P+2 de servicii. La acest corp în care este prevăzută grădinița, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discoteci și cluburi și alte funcțiuni care ar putea împiedica funcționarea grădiniței de la parter.

Accesul auto la garajele subterane se va realiza de pe strada Strungarilor.

parcela 4 – 1626 mp.

Cuprinsă în UTR M Fimaro

POT max. = 60%, CUT max =2,8

Aria construită a nivelurilor cu destinația de locuire va fi de maxim 50% x suprafața parcelei.

regim de înălțime max. 1- 3S+P+5+R / 1-3S+P+6

Parcela este situată în partea de nord-vest a ansamblului, între strada de interes local propusă și strada Corneliu Coposu

În varianta de mobilare urbanistică prezentată, se propune o clădire cu funcțiuni administrative (birouri).

Accesul auto la garajele subterane se va realiza de pe strada de interes local propusă.

43

**parcela 5 – 2581 mp.**

Cuprinsă parțial în UTR M Fimaro și parțial în UTR Ve Fimaro

POT max. = 0%, CUT max =0

regim de înălțime max. -

**Stradă de interes local internă ansamblului**

Strada va avea trei tronsoane diferite în funcție de pantele terenului, diferența de nivel între clădirea de birouri existentă și strada Coposu este de aproximativ 10 m. Această diferență este preluată prin intermediul unei "serpentine" cu două curbe la 90 de grade, având panta generală de aprox. 10%. Ampriza străzii este diferită pe cele trei tronsoane:

**13m** pe primul tronson, între Nadăș și parcela 4.

carosabil de 6m flancat de parcări în lung pe ambele părți (2+2m)

trotuare de 1,50m

pantă longitudinală – aprox. 2%

**10.80- 11.20m** - pe direcția est-vest, adiacent zidului de sprijin la limita sudică a parcelei 4

carosabil de 6m

trotuare de 2,50m cu arbori de aliniament

pantă longitudinală – aprox. 10%

**12m** pe tronsonul de ieșire în strada Coposu, pe limita vestică a zonei studiate  
profil simetric:

carosabil de 6m

trotuare de 3.00m cu arbori de aliniament

pantă longitudinală – aprox. 10%

Având în vedere că este o stradă de interes local, bicicletele vor circula la comun cu traficul auto.

**parcela 6 – 752 mp.**

Suprafață rezervată pentru lărgirea str. Corneliu Coposu (cf. Servitute de utilitate publică întințuită de PUG)

**parcela 7 – 137mp.**

Suprafață rezervată pentru lărgirea str. Strungarilor (cf. Aviz Sigurnața Circulației)

44

PARCELA	UTR	Suprafata (mp)	POT max (%)	CUT max	Ac max	ADG max	Regim de [N]trimit	Observatii
M_Fimaro		5757	80	2.8	3454	18120	1-3S+P+R / 1-3S+P+R / 1-3S+P+11 (pl. Clădiri care conțin accente verticale în cadrul ansamblului)	Zona este rezultată în urma parcurgerii procedurii de restituire pe baza de contract (scara PUG)
Ve_Fimaro		0	1	0.01			X	zona de protecție a apelor și a celorlalte resurse
TOTAL parcele		5844			3454	18120		
M_Fimaro		7904	80	2.8	4742	22431	1-3S+P+R / 1-3S+P+R / 1-3S+P+11 (pl. Clădiri care conțin accente verticale în cadrul ansamblului)	Zona este rezultată în urma parcurgerii procedurii de restituire pe baza de contract (scara PUG)
Ve_Fimaro		0	1	0.01	0	0	X	zona de protecție a apelor și a celorlalte resurse
TOTAL parcele		7904			4742	22431		
M_Fimaro		5702	80	2.8	3421	15996	1-3S+P+R / 1-3S+P+R / 1-3S+P+11 (pl. Clădiri care conțin accente verticale în cadrul ansamblului)	Zona este rezultată în urma parcurgerii procedurii de restituire pe baza de contract (scara PUG)
Ve_Fimaro		456	1	0.01	4	4	X	zona de protecție a apelor și a celorlalte resurse
TOTAL parcele		6137			3428	15970		
M_Fimaro		5278	80	2.8	3185	14773	1-3S+P+R / 1-3S+P+R / 1-3S+P+6 (pl. Clădiri de colț)	Zona este rezultată în urma parcurgerii procedurii de restituire pe baza de contract (scara PUG, scara PUG)
Ve_Fimaro		754	1	0.01	3	8	X	zona de protecție a apelor și a celorlalte resurse
TOTAL parcele		6030			3173	14780		
M_Fimaro		1626	80	2.8	976	4553	1-3S+P+R / 1-3S+P+6 (pl. Clădiri de colț)	Zona este rezultată în urma parcurgerii procedurii de restituire pe baza de contract (scara PUG)
Ve_Fimaro		0	1	0.01	0	0	X	zona de protecție a apelor și a celorlalte resurse
TOTAL parcele		1626			976	4553		
M_Fimaro		2581	0	0	0	0	X	Zona este rezultată în urma parcurgerii procedurii de restituire pe baza de contract (scara PUG)
Ve_Fimaro		0	1	0.01	0	0	X	zona de protecție a apelor și a celorlalte resurse
TOTAL parcele		2581			0	0		
M_Fimaro		752	0	0	0	0	X	Zona este rezultată în urma parcurgerii procedurii de restituire pe baza de contract (scara PUG)
Ve_Fimaro		0	0	0	0	0	X	zona de protecție a apelor și a celorlalte resurse
TOTAL parcele		752			0	0		
M_Fimaro		137	0	0	0	0	X	Zona este rezultată în urma parcurgerii procedurii de restituire pe baza de contract (scara PUG)
Ve_Fimaro		0	0	0	0	0	X	zona de protecție a apelor și a celorlalte resurse
TOTAL parcele		137			0	0		
<b>TOTAL</b>		<b>31071</b>			<b>16772</b>	<b>73585</b>		

45

## Bilanț teritorial

SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUNERE PUZ			OBSERVAȚII
	Suprafață (mp.)	% din total	Suprafață (mp.)	% din total suprafața zonei reglementate	% din suprafața parcelele construibile	
Suprafața zonei reglementate	31011	100	31011	100	/	
Suprafața care se va dezmembra pentru lărgirea străzilor Coposu și Strungarilor			889	2.87		
Suprafața strada de interes local propusă	0.00	0.00	2581.00	8.32		
Suprafață totală parcele construibile	31011.00	100.00	27541.00	88.81	100.00	
Suprafață construită maximă (amprenta la sol)	8707.00	28.08	15772.00	50.86	57.27	
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural	7025.00	22.65	8262.30	26.64	30.00	
Suprafață grădini private peste garaje subterane + suprafețe pietonale și accese auto nepermeabile (pavaje, dale, asfalt)	15279.00	49.27	3506.70	11.31	12.73	
FUNCTIUNI / UTILIZARI	Arie desfășurată construită (ADC)		Arie construită (Ac)	% din ADC max		
ADC maximă ansamblu		73555		100		
Locuire (între 30% - 70% din ADC total ansamblu)	maxim	51489		70		a se vedea NOTA 1
Alte funcțiuni (servicii, dotări, spații administrative-birouri, dotări sportive etc )	maxim	51489		70		

Nota 1:

Locuirea va ocupa, conform PUG, **între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului reglementat de PUZ**; în cadrul UTR M Fimaro proporția suprafețelor de locuințe pe oricare parcelă poate fi neuniformă în cadrul ansamblului. Pe oricare parcelă propusă se pot realiza, la limită, clădiri exclusiv de locuințe sau exclusiv cu funcțiuni terțiare sau cu alte funcțiuni permise de regulament. La faza de autorizare a fiecărei clădiri se va verifica și actualiza **bilanțul ADC locuire / ADC maximă ansamblu** cu respectarea RLU aferent PUZ. Suprafața desfășurată totală destinată locuirii trebuie să fie cuprinsă între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului mixt **la finalizarea dezvoltării ansamblului**.

56

### 3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.7.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a noilor consumatori instalati se va realiza prin Corneliu Coposu si Strungarilor.

Cerinta de apa s-a determinat conform SR 1343/1-06 si STAS 1478-90; Debitul specific pentru nevoi gospodaresti s-a adoptat din tabelul 1. din SR 1343/1-06, pentru gospodarii avand instalatie interioara de alimentare cu apa si canalizare, iar prepararea apei calde de consum menajer se face local, si este  $q_{sp}=280$  l/om zi.

Pentru nevoi publice(unitati de invatamant, spitale, clinici, hoteluri, magazine, restaurante, etc.) conform aceluiasi tabel 1. din SR 1342/1-06, debitul caracteristic pentru un utilizator este  $q_{sp}=85$  l/om.

Pentru stopit spatii verzi conform paragrafului 2.3.2 SR din 1343/1-06 necesarul de apa pentru stopit spatii verzi se va aprecia ca o ploaie efectiva de 25 l/mp la doua saptamani.

Conform SR 1343/1-2006, pct. 2.3.10, 2.3.11 si 2.3.14 numarul de incendii teoretice simultane este de unul singur, iar debitul de calcul este de 5 l/s.

Pentru obtinerea debitului necesar se va obtine Avizul de Principiu de la Compania de Apa. Pentru proiectarea, executia, receptia si darea in folosinta se vor intocmi documentatii conforme cu normele si reglementarile in vigoare.

Consumul de apa pentru fiecare tip de imobil se va contoriza cu un contor agreat de Compania de Apa Somes SA Cluj, montat in caminul de apometru amplasat la limita de proprietate, in vederea asigurarii accesului personalului autorizat.

Se vor realiza bransamente separate pentru fiecare imobil cu montarea unui contor de apa in caminul de apometru. Intreaga cantitate de apa preluata din reseaua exterioara va fi contorizata in vederea stabilirii cantitatii de apa consumata. Se vor folosi numai echipamente de contorizare omologate de catre Biroul Roman de Metrologie Legala. Montarea contoarelor se va face conform indicatiilor din documentatia tehnica a contorului, conform art. 3.21, din Normativul I.9. – 1994. Conducta de bransament se va monta sub adancimea de inghet, conform STAS 6054/1977. Conducta de bransament va fi perpendiculara pe conducta care o alimenteaza. In caz de defect contorul va fi izolat de restul instalatiei, prin intermediul a doua armaturi de separare montate de o parte si de alta a contorului. Armatura din aval de apometru ( din partea limitei de proprietate), va fi cu descarcare. De asemenea dupa armatura de separare cu descarcare se va monta un ventil de retinere, pentru a impiedica patrunderea debitului negativ in contor. Se vor folosi piese prefabricate pentru aducerea la cota cu inaltimea de 10 cm si diametrul interior de 80 cm conform STAS 2448 – 82. Caminul se va acoperi cu o piesa prefabricata pentru capace si rame din fonta si beton conform STAS 2448 – 82.

Pentru o mai mare siguranta in exploatare s-a prevazut o retea de alimentare cu apa ramificata formata din tevi cu, Dn 110mm, iar in punctele de intersectie s-au prevazut camine de vane.

Retelele de apa se amplaseaza cu precadere sub trotuare si parcuri.

Retelele de distributie a apei se considera constructii de importanta deosebita, conform STAS 4273, de aceea trebuie sa asigure exigentele de performanta in constructii, precizate in STAS 12400/1,2 privind;

- stabilitatea si rezistenta la solicitari statice si dinamice
- siguranta in utilizare
- etanseitate
- siguranta la foc
- exigente igienice
- izolatie exterioara termica si anticoroziva

Retelele de distributie a apei potabile trebuie sa asigure pe toata durata exploatarei, toate conditiile privind calitatea apei potabile conform STAS 1342.

La stabilirea traseului s-au avut in vedere criteriile tehnico – economice, tinandu-se seama de urmatoorii factori:

- folosirea optima a configuratiei terenului pentru asigurarea presiunii minime necesare unei functionari normale pentru consumatorul cel mai indepartat si cel mai defavorabil plasat
- realizarea unei retele de lungime minima
- evitarea pe cat posibil, a zonelor cu trafic intens sau a accidentelor de parcurs (traversari de cale ferata, drumuri internationale, autostrazi)

Conductele se vor amplasa sub adancimea de inghet, conform STAS 6054/77.

Amplasare retelelor de incinta respecta conditiile impuse de SR 8591/97, cu privire distantele minime intre retelele de apa, canal, gaz si electrice si intre acestea si difertie constructii. Reteaua se va dimensiona conform STAS 1343/1-'95, in ipoteza in care obiectivele deservite necesita debite de apa rece si apa calda la parametrii standard.

In caminele vizitabile de linie, cat si in camine special construite functie de configuratia terenului si implicit a conductei, se vor monta robinete de aerisire si golire Dn 50 mm.

Pentru stingerea incendiului cu hidranti exteriori se vor folosi hidranti de incendiu subterani Dn 80 existenti pe reseaua publica de alimentare cu apa pe strada Corneliu Coposu si Strungarilor precum si cei noi prevazuti pe extinderea retelelor de apa. Hidrantii sunt amplasati in intersecțiile de strazi, precum si in lungul acestora. Hidrantii se pot folosi si pentru igenizarea retelei, aerisire, etc. Hidrantii vor fi marcati si semnalizati conform reglementarilor tehnice in vigoare. De asemenea s-au prevazut masive de ancoraj, in sectiunile in care sistemele de imbinare nu permit preluarea eforturilor longitudinale.

Armaturile prevazute (vane de sectionare, robinete de aerisire si golire), se vor racorda la reseaua de incinta prin flanse, cu ajutorul adaptorilor cu flansa. Armaturile prevazute se vor monta in camine vizitabile de tip carosabil.

In scopul limitarii la maxim a tronsoanelor scoase din uz, pe durata unei interventii, s-au prevazut armaturi de inchidere in toate nodurile retelei ramnificate. Tot aici s-au prevazut robinete de golire si aerisire, functie de cotele geodezice la care se afla tronsonul calibrat. Aerisirea retelei se poate face si prin hidranti.

Armaturile de inchidere se vor amplasa in toate nodurile retelei ramnificate, pe conductele principale la distanta de maximum 600 m si pe conductele de serviciu la distanta de max. 300 m (in cazul in care nu sunt racorduri), astfel incat sa nu se scoata din functiune mai mult de 5 hidranti de incendiu.

Racordurile de golire si spalare a retelei trebuie sa fie amplasate astfel incat sa asigure protectia sanitara (sa impiedice patrunderea impuritatilor in conductele retelei de apa potabila). Diametrul robinetelor de golire se poate lua de regula  $\frac{1}{4}$  din diametrul conductei pe care se monteaza, dar nu mai putin de 50 mm.

In functie de traseul conductelor se vor prevedea compensatori de montaj, dilatare – tasare. Conductele se vor poza in santuri cu latimi ce variaza intre 0,7 - 0,9 m si adancimi de 1,00 – 1,50 m. Pozarea se va executa pe un pat de nisip de de 10 cm grosime.

Dupa pozarea conductelor in sant si efectuarea probelor de presiune, se va proceda la executarea umpluturilor in stratul de 10 – 15 cm, executandu-se compactarea acestora pana la un grad de 96%. Pentru refacerea infrastructurii si a suprastructurii strazilor afectate de sapaturi, se va executa un pat de balast, piatra sparta si nisip in grosime de 30 cm reprofilandu-se strada si se vor curata gurile de scurgere. Conductele vor fi pozate subteran sub adancimea limita de inghet si tinand cont de eventuala existenta a celorlalte retele subterane din zona, in cazul in care au trasee comune, ca: retele electrice, telecomunicatii, gaz, etc. Conductele vor fi pozate pe un pat de nisip de minim 10 cm grosime.

Sapaturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0.21-0.30 mc, la o adancime de 1.20 m. Pentru corectarea fundului santului, de la adancimea de 1.20 m pina la 1.50 m, sapaturile se vor face manual.

Reteaua de distributie se va da in functiune dupa efectuarea probelor, spalarea si dezinfectarea conductelor si numai cu acordul organelor sanitare.

Dimensionarea rețelei de distributie s-a facut in asa fel incat sa asigure presiunile de serviciu in punctele cele mai indepartate si cele mai inalte. Presiunea minima de 7 m H<sub>2</sub>O necesara functionarii hidrantilor de incendiu existenti este data de reseaua publica de alimentare cu apa.

Inainte de punerea in functiune, conductele de alimentare cu apa se vor proba la presiune si etanseitate si apoi se vor spala.

Dupa terminarea lucrarilor de montaj la conducte, santurile vor fi acoperite si terenul va fi adus la forma initiala de catre executant, potrivit prevederilor din proiect si din documentatia economica.

### 3.7.2. Canalizare

Reteaua de canalizare sa proiectat in sistem divizor. Canalizarea menajera va colecta apele gravitational si le va evacua in reseaua de canalizare existenta pe strada Corneliu Coposu si Strungarilor.

58



Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2005 – "Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor. Evacuarea apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor se poate face numai in baza acordului de racordare scris, dat de unitatea de gospodarie comunală care administrează și exploatează sistemul de canalizare și al contractului abonament de preluare la canalizarea localității, încheiat cu aceasta, cerându-se și avizul inspectoratelor de sanătate publică. După obținerea acordului de racordare este obligatorie obținerea avizului și autorizației de gospodărire a apelor, conform prevederilor Legii apelor 107/1996.

Prin acordul de racordare, unitatea de gospodărire comunală care administrează și exploatează sistemul de canalizare al localității poate stabili, ca valori admisibile, valori mai mici decât cele prevăzute pe baza încărcării cu poluanți, deja existenți în canalizare.

La solicitarea acordului de racordare, în vederea evacuării apelor uzate provenite de la o nouă utilizare a apei, utilizatorul va pune la dispoziția unității de gospodărire comunală date asigurate de proiectant, respectiv estimări ale debitelor și compoziția apelor uzate care urmează a fi evacuate în canalizarea localității; în cazul rețehnologizării sau extinderii capacităților de producție, abonatul va prezenta buletine de analiză a compoziției și cronograma debitelor de apă uzate, evacuată de la folosință aflată în funcțiune.

Rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere se va amplasa sub carosabil, la distanța de 3.0m față de rețeaua de alimentare cu apă și la distanța de 1.0m față de rețeaua de reducere a presiunii – gaze naturale.

Sistemul de canalizare al apelor uzate menajere se va realiza, în conformitate cu configurația terenului, gravitațional.

Accesorii și lucrări canalizare:

Caminele de vizitare au rol de camine de linie sau racord și se vor amplasa la maxim 60 m.

S-au prevăzut camine de vizitare în următoarele situații:

- în aliniamente, la distanțe de max. 60 m
- în punctele de schimbare dimensiunilor și a pantelor
- în punctele de schimbare a direcției și de intersecție
- în punctele de racord ( camine de racord a parcelelor)

Pentru a evita infiltrările de apă din panza subterană în rețeaua de canalizare s-a prevăzut ca radierul caminelor să fie prefabricat, din beton armat, realizându-se astfel atât un grad ridicat de impermeabilitate cât și o etanșeizare bună la racordul cu tuburile de canalizare.

Execuția și pozarea rețelelor de canalizare se va face paralel cu cele de alimentare cu apă,

Conductele vor fi pozate subteran sub adâncimea limită de îngheț și ținând cont de eventuala existență a celorlalte rețele subterane din zonă, în cazul în care au trasee comune, ca: rețele electrice, telecomunicații, gaz, etc. Conductele vor fi pozate pe un pat de nisip de minim 10 cm grosime.

Săpăturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0.21-0.30 mc, la o adâncime de 2.0 m. Pentru corectarea fundului santului, săpăturile se vor face manual.

Înainte de punerea în funcțiune, conductele de canalizare se vor proba la presiune și etanșitate.

După terminarea lucrărilor de montaj la conducte, santurile vor fi acoperite și terenul va fi adus la forma inițială de către executant, potrivit prevederilor din proiect și din documentația economică.

Caminele de vizitare vor fi executate, din tuburi de beton prefabricat Dn 80 cm. Capacele și ramele din fontă, STAS 2308/81, folosite la caminele de vizitare vor fi montate prin intermediul unor piese suport, din beton armat conform prescripțiilor din STAS 2448/82.

Traseul conductelor se materializează pe teren prin țaruși amplasați pe axul conductei și în axul caminelor.

Săparea tranșelor de pozare a tuburilor de canalizare și a gropilor pentru caminele de vizitare vor fi executate manual. Pe măsura executării șanțurilor și gropilor se va executa sprijinirea malurilor cu dulapi metalici din inventarul constructorului.

În conformitate cu normele de protecția muncii, pe marginea șanțurilor și a gropilor se va lăsa o banchetă de 50 cm pentru asigurarea liberei circulații în timpul lucrărilor de montaj. În același timp se va asigura încadrarea surplusului de pământ care va fi transportat în locuri prestabilite a fi folosite ca depozit.

Pentru delimitarea spațiului necesar executării lucrărilor de montaj se vor monta parapete metalice de inventar de-a lungul șanțului, iar pentru asigurarea traversării șanțurilor în locurile necesare se vor monta podețe metalice.

Înainte de efectuarea umpluturilor se va executa proba de etanșitate prin umplerea conductei cu apă timp de 24 ore. Dacă rezultatul probei este pozitiv se va executa umplerea și compactarea tranșelor în straturi de 30 cm grosime.

În vederea recepției se va urmări dacă executarea lucrărilor s-a făcut în conformitate cu prevederile din proiect, a reglementărilor tehnice privind execuția lucrărilor aferente, precum și a instrucțiunilor de montaj ale producătorului de echipamente.

Se vor avea în vedere, în special condițiile tehnice privind:

- aspectul estetic general al instalațiilor
- pentru lucrările ascunse se va face verificarea calității materialelor utilizate și a execuției și se vor efectua probe înainte de efectuarea umpluturilor și se vor încheia procese verbale pentru aceste lucrări.

Urmărirea comportării investiției în timp se va face conform Normativului P 133 - 80 de către beneficiar prin exploatarea tehnică a lucrării.

În cadrul activității de urmărire curentă se va da atenție deosebită:

- scurgerii apelor spre canalizarea exterioară;
- etanșității conductelor care transporta lichide de orice fel;
- înfundării scurgerilor;
- apariției de fisuri, crapături ale conductelor;
- distorsionări ale traseului conductelor;
- funcționării tuturor armaturilor;
- neterminarea unor lucrări ce afectează siguranța în exploatare;
- vicii în construcție a caror remediere este de durată.

Comisia de recepție poate respinge recepția dacă se constată vicii ce nu pot fi înlăturate.

Recepția finală va fi convocată de investitor în cel mult 15 zile după expirarea perioadei de garanție.

Înainte de începerea lucrărilor de terasamente se stabilește axa străzii și reperii care determină elementele traseului conform prevederilor STAS 9824/3-74. Lucrarea se va face cu topografi calificați pornind de la Planul de trasare al fiecărei străzi.

### 3.7.3. Instalatii exterioare de canalizare a apelor meteorice

Evacuarea apelor pluviale se va realiza gravitacional in paraul Nadas. Pentru canalizarea apelor pluviale se vor utiliza guri de scurgere stradale care vor fi conduse la emisarul aflat in zona in partea de sud al amplasamentului. Reteaua de colectare a apelor pluviale se va amplasa sub carosabil pe axul drumurilor pentru a facilita racordarea gurilor de scurgere de pe ambele parti ale drumurilor. Apele pluviale provenite de pe drumuri sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi cu deznisipator dupa care sunt evacuate in emisarul din zona conform documentatiei tehnice avizate de catre apele romane.

Conductele vor fi pozate subteran sub adancimea limita de inghet si tinand cont de eventuala existenta a celorlalte retele subterane din zona, in cazul in care au trasee comune, ca: retele electrice, telecomunicatii, gaz, etc. Conductele vor fi pozate pe un pat de nisip de minim 10 cm grosime.

Sapaturile se vor executa mecanizat, cu excavator pe pneuri cu cupa de 0.21-0.30 mc, la o adancime de 2.0 m. Pentru corectarea fundului santului, sapaturile se vor face manual.

Inainte de punerea in functiune, conductele de canalizare se vor proba la etanseitate.

Dupa terminarea lucrarilor de montaj la conducte, santurile vor fi acoperite si terenul va fi adus la forma initiala de catre executant, potrivit prevederilor din proiect si din documentatia economica.

Caminele de vizitare vor fi executate, din tuburi de beton prefabricat Dn 80 cm. Capacele si ramele din fonta, STAS 2308/81, folosite la caminele de vizitare vor fi montate prin intermediul unor piese suport, din beton armat conform prescriptiilor din STAS 2448/82.

Traseul conductelor se materializeaza pe teren prin țarași amplasați pe axul conductei și în axul caminelor.

Saparea tranșeelor de pozare a tuburilor de canalizare și a gropilor pentru caminele de vizitare vor fi executate manual. Pe masura executării șanțurilor și gropilor se va executa sprijinirea malurilor cu dulapi metalici din inventarul constructorului

### Prescriptii de proiectare a retelelor de alimentare cu apa si canalizare

La proiectarea retelelor de alimentare cu apa se vor respecta prevederile S.R. 4163-1, SR 4163-2 si STAS 6819. Proiectarea retelelor exterioare de canalizare se va face conform STAS 3051. Determinarea cantitatilor de apa potabila si de combatere a incendiilor se face in conformitate cu SR 1343.

Clasa de importanta a retelelor de apa si canalizare se stabileste conform SR 4163 – 1. Amplasarea in plan si pe verticala a retelelor se face in conformitate cu prevederile STAS 8591 – 1, SR 4163 – 1. Adancimea de fundare a tuburilor nu poate fi mai mica decat adancimea de inghet conform STAS 6054. Calculul hidraulic al retelelor de alimentare cu apa si canalizare se face conform STAS 4163 – 2 si STAS 3051 si /sau pe baza datelor producatorilor.

Verificarea de rezistenta a tuburilor se face prin compararea solicitarilor de rupere indicate de producatori, cu solicitarile maxime realizate din combinarea diverselor cazuri de Incarcare, tinand seama de modul de rezemare a tuburilor si de tipul patului de fundare nisip sau fundatii de beton).

Dimensionarea de rezistenta a retelelor se face dupa un calcul static prealabil, prin care se stabilesc solicitarile la care sunt supuse elementele de constructie. Calculul static a retelelor ingropate cat si a celor supraterane pozate in galerii edilitare, traversari de vai, cursuri de apa sau cai de comunicatii se face luand in considerare incarcările din SR 6815 care tine seama de gruparea prevazuta in STAS 10101. La proiectarea retelelor de alimentare cu apa se prevad masuri care sa limiteze efectul lovirii de berbec. La proiectarea retelelor de alimentare cu apa se prevad:

· armaturi de inchidere (trobinete) ventile de aerisire – dezaerisire,

- camine pentru armaturi si bransamente;
- compensatoare de montaj sau pentru preluarea dilatarii; · masive de ancoraje si masive pentru probe de presiune necesare pentru preluarea eforturilor axiale
- dispozitive de masura si control

La proiectarea retelelor de canalizare exterioare se prevad dup caz, urmatoarele constructii, accesorii:

- camine de vizitare
- camere de intersectie
- guri de scurgere
- guri de zapada

### **3.7.4. Instalatii exterioare de alimentare cu energie electrica**

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori instalati pe amplasament se va face dintr-un post de transformare subteran propus pe amplasament. De la postul de transformare se vor alimenta firidele de bransament de pe proprietatea beneficiarului ce vor deservi noii consumatori instalati.

#### **Rețeaua de joasă tensiune**

Din punctele de conexiune se va alimenta în sistem ramificat o rețea de firide de distribuție stradală. Firidele de distributie vor fi alimentate subteran și vor fi alimentate unele în regim intrare și altele în regim intrare-ieșire, în funcție de poziția pe care o ocupă în rețea. În componența firidei se găsesc:

- cutia
- soclul
- sistemul de bare capsulate
- socluri modulare pentru siguranțe fuzibile tip MPR cu sau fără separator

Firidele vor fi cu maximum 6 plecări către receptori. Cutia va fi realizată din poliester cu fibră din sticlă, cu grad de protecție IP44, și va fi echipată cu mâner rabatabil montat îngropat, prevăzut cu ială și/sau dispozitiv de închidere cu cheie triunghiulară. Soclurile fuzibilelor vor fi din poliester cu fibră din sticlă, modulare, tripolare, cu montaj vertical, protejate la contornare și străpungere, cu contacte argintate și cu capace pentru protecție și manevrare patroane fuzibile.

#### **Alimentarea cu energie electrică a imobilelor**

Fiecare imobil va fi alimentat prin intermediul unui bransament subteran distinct, care va face legătura între firida de distribuție stradală și firida de bransament a fiecărui imobil. Firida de bransament se va monta în exterior și va fi prevăzută cu bloc de măsură și protecție propriu.

#### **Alimentarea cu energie electrică a stalpilor de iluminat stradal**

Stalpii de iluminat stradali vor fi alimentati printr-o retea electrica subterana tip LES. Fiecare stalp de iluminat va fi prevazut cu priza de pamant separata. Contorizarea iluminatului public se face separat fata de imobile.

#### Reguli de pozare în pământ

În pământ cablurile se vor monta în conformitate cu prevederile:

a) Cablurile se pozează în șanțuri între două straturi de nisip de circa 10 cm fiecare, peste care se pune un dispozitiv avertizor (de exemplu, benzi avertizoare și/sau plăci avertizoare) și pământ rezultat din săpătură (din care s-au îndepărtat toate corpurile care ar putea produce deteriorarea cablurilor).

Se admite acoperirea cablurilor din șanț cu pământ prelucrat (secționat din stratul superficial al taluzului, astfel încât granulația să nu depășească 30 mm, fără pietre, bolovani sau alte corpuri stăine) și compactat prin burare până se obține o grosime de 10 – 15 cm și o suprafață netedă și fără fisuri; stratul de deasupra dispozitivului avertizor va fi, de asemenea, bine compactat prin burare.

Utilizarea plăcilor avertizoare este recomandată în următoarele situații:

- în situațiile în care este necesară o protecție mecanică suplimentară
- în cazul profilelor de șanțuri cu cabluri etajate (între straturile de cabluri): deasupra manșoanelor

Se va evita pozarea cablurilor în straturi suprapuse (etajate) atât din cauza influențelor termice defavorabile, cât și a unei intervenții ulterioare dificile la cablurile inferioare. Se admite adoptarea acestui mod de pozare pe baza de justificare tehnico – economică (inclusiv calcul termic), atunci când soluția rezultă ca favorabilă față de cea de pozare într-un singur strat. Între cablurile cu tensiuni diferite sau între cablurile de medie tensiune (de aceeași tensiune) pozate în același șanț la distanțe între ele de până la 10 cm (a se vedea tabelul 4), se vor monta distanțoare (de exemplu, din mase plastice sau cauciuc) amplasate pe traseu la intervale care să asigure distanțele minime prescrise între cabluri.

#### 3.7.5. Telecomunicații

Zona e acoperită de rețelele de comunicații –telefonie, TV, date etc. Pentru dezvoltarea teritoriului propus spre reglementare nu sunt necesare devieri de conducte. Racordarea unor noi consumatori este admisă.

#### 3.7.6. Alimentare cu căldură

Nu e cazul.

#### 3.7.7. Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețeaua publică de gaze naturale de medie presiune de la care se vor alimenta noii consumatori prin intermediul unei stații de reglare măsurare. Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar, se propune realizarea unei rețele ramificate în incinta de reducere presiune, din conducte, Dn 110 mm, Dn 63mm, montate îngropat.

Reteaua va fi racordată la rețeaua de medie presiune existentă în zona prin intermediul unei stații de reglare măsurare de capacitate.

Fiecare imobil se va racorda la rețeaua proiectată prin intermediul unui bransament și a unui post de reglare proiectat. Pe rețeaua de reducere presiune, la capatul de bransament, se montează un robinet de trecere, în poziție verticală, unul sau mai multe regulatoare. Legătura bransamentelor cu postul de reglare sau instalațiile de utilizare se face prin intermediul unui dispozitiv special, denumit capat de bransament (raiser), care realizează trecerea de la polietilena la metal, având același diametru cu teava din polietilena bransamentului.

53

Conductele, fittingurile si armaturile din Pe se monteaza ingropat direct in pamant, adancimea minima de montaj fiind de 0.9 m de la generatoarea superioara.

In cazul subtraversarilor de drumuri si intersectii cu alte retele se vor prevedea tuburi de protectie. De asemenea se vor prevedea rasuflatori in urmatoarele cazuri;

- la distante de 150 m
- la capetele tuburilor de protectie
- la ramificatiile de conducte
- la iesirea capetelor de bransament din pamant

Distanta intre generatoarea superioara a tubului de protectie pe care se monteaza rasuflatoarea si fata inferioara a calotei rasuflatorii este de 150 mm.

Confectionarea rasuflatorilor se va face din teava din otel cu diametrul interior de 50 mm.

Rasuflatorii la care se monteaza capac GN se prevad obligatoriu cu opritor pentru evitarea degradarii conductei cu dispozitivul de curatire a rasuflatorilor.

In dreptul rasuflatorilor, conducta, care a fost acoperita pe toata lungimea cu un strat de nisip gros de 10 – 15 cm, se pune un strat de piatra de rau cu granulatia de 5 – 8 mm, gros de 5 cm, peste care se aseaza calota rasuflatorii.

Conductele de Pe vor fi insotite pe intreg traseul de un conductor de cupru izolat de sectiune 1.5 mmp, monofilat, montat de-a lungul conductei, prin care se pot transmite semnale electrice cu ajutorul carora se poate determina cu precizie amplasarea conductei si integritatea acesteia.

Deasupra conductei, pe toata lungimea traseului, la o inaltime de 25 cm de generatoarea superioara a acesteia se va monta o banda sau grila de avertizare din Pe de culoare galbena cu o latime de 15 cm si inscriptionata "gaz metan".

Proiectarea, executia, receptia si punerea in functiune se va face conform Normativului I6/98 si I6 PE/90, de catre instalatori autorizati, secondati de reprezentantii legali ai Distrigaz – Nord Tg. Mures.

Pentru executia conductei constructorul va delega instalator autorizat(grad IIB minim) care va semna si completa partea scrisa si desenata conform art. 2.9 din Normativul I6 1998.

Traseul conductei va fi rectiliniu marcat prin inscriptii sau prin aplicarea de placute indicatoare pe constructii si stilpii din vecinatate in conformitate cu STAS 9750.

Materialul tubular va fi insotit de certificat de calitate.

Materialele care nu au certificate de calitate se pot folosi numai daca sunt atestate de un laborator de specialitate. Nu se va utiliza material tubular care prezinta defecte.

### **3.7.8. Gospodărie comunală**

Zona dispune de serviciul public de salubritate pentru evacuarea deșeurilor menajere.

## **3.8 Protecția mediului**

### **a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

Funcțiunile admise în zonă sunt cele comune / specifice orașului, iar modul de construcție urbană reglementat e tipic urban. Serviciile publice asigură în interiorul limitelor normate evacuarea apelor uzate. Emisiile de gaze de ardere aferente instalațiilor de încălzire sunt de asemenea în parametri stabiliți de cadrul normativ, ca și nivelul de izolare termică, ce diminuează consumul de energie. Fiind o structură urbană comună, nu se pune problema apariției unor factori poluanți excepționali.

*b) Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Conform PUG, zona nu e supusă unor riscuri naturale previzibile. Relieful și structura geologică nu evidențiază riscuri de alunecări de teren sau de tasări neobișnuite. Nu există riscul de inundații în zona studiată. Configurația locală nu determină accelerarea curenților de aer.

*c) Epurarea / preepurarea apelor uzate*

Apele menajere ce se înscriu în normele specifice vor fi preluate de sistemul public de canalizare și transportate la stația de epurare a orașului. Apele pluviale vor fi preluate de asemenea în sistemul public. Apele poluate pentru care normele nu permit preluarea în sistemul public vor fi preepurate local, înainte de deversarea acestora în canalizare (garaje și parcaje etc).

*d) Depozitarea controlată a deșeurilor*

Pentru colectarea deșeurilor, în conformitate cu RLU, se vor prevedea spații special amenajate în acest scop, în general încorporate în clădiri, cu acces carosabil direct de pe domeniul public / stradă.

*e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.*

Zona nu necesită reconstrucție ecologică sau consolidări de maluri.

*f) Organizarea sistemelor de spații verzi*

În conformitate cu RLU, pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% . Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Se vor planta aproximativ 120 de arbori

Organizarea concretă a spațiilor verzi se va face în cadrul DTAC.

*g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate*

În zonă nu există bunuri de patrimoniu, motiv pentru care prin PUG nu s-a instituit un regim de zonă protejată pentru acest teritoriu.

57

### 3.9 Obiective de utilitate publică:

Pe latura nordică, adiacent străzii Cornelii Coposu s-a instituit prin PUG o servitate de utilitate publică, cu suprafața de 511,31 mp (pe parcela cu nr. Cad 8147/1), de 207,11mp (pe parcela cu nr. Cad 8147/2) și de 33,58mp. pe parcela cu nr. 261163, marcate pe planul de situație.

SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUNERE PUZ		OBSERVAȚII
	Suprafață (mp.)	% din total	Suprafață (mp.)	% din total suprafața zonei reglementate	
Suprafața zonei reglementate Total teren (proprietate privată)	31011	100.00	31011	97.57	/
Teren grevat de servitute de utilitate publică Pentru lărgirea străzii Coposu Parcela 6	752	2.43	752	2.43	
Suprafața care se va dezmembra pentru lărgirea străzii Strungarilor Parcela 7			137	0.44	
Suprafață strada de interes local propusă Parcela 5			2581	8.32	
Suprafață totală parcele private construibile			27541	88.81	100.00
Parcela 1			5844	18.85	21.22
Parcela 2			7904	25.49	28.70
Parcela 3A			6137	19.79	22.28
Parcela 3B			6030	19.44	21.89
Parcela 4			1626	5.24	5.90

#### Beneficii publice ale planului:

- activarea unui areal subutilizat și deblocarea unei zone cu caracter de barieră urbană
- condiții atractive pentru investiții prin asigurarea profilului mixt (locuințe, birouri, comerț și servicii, dotări – sportive, cercetare etc.)
- înscrierea în modelul urban al traseelor scurte (evitarea multiplicării traficului generat de deplasări la și de la locul de muncă)
- asigurarea unei zone active și atractive pe tot parcursul zilei
- echiparea cu funcțiuni complementare locuirii – dotări, servicii, comerț
- dezvoltarea și extinderea rețelei de spații publice și verzi din cartier (alei, pasaaje, piațete, scuaruri)
- impulsivarea dezvoltării culoarului Nadășului – axă de mobilitate lentă (pietonală și velo)
- construirea de locuințe de calitate în urma unui proces integrat de restructurare
- asigurarea spațiilor pentru noi locuri de muncă

### 3.7 Categoriile de costuri

În ceea ce privește categoriile de costuri necesare pentru investiția în cauză, acestea exclud costurile ce ar cădea în sarcina autorităților publice locale, investiția fiind în totalitate una privată, costurile reducându-se astfel doar la cele ce vor fi suportate de investitorii privați.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării PUZ se va demara demersul obținerii autorizării de construire, precum și de derulare a operațiunilor cadastrale menționate.

Redactat

arh. Tudor Pănescu

SC planwerk arhitectură și urbanism SRL

2019

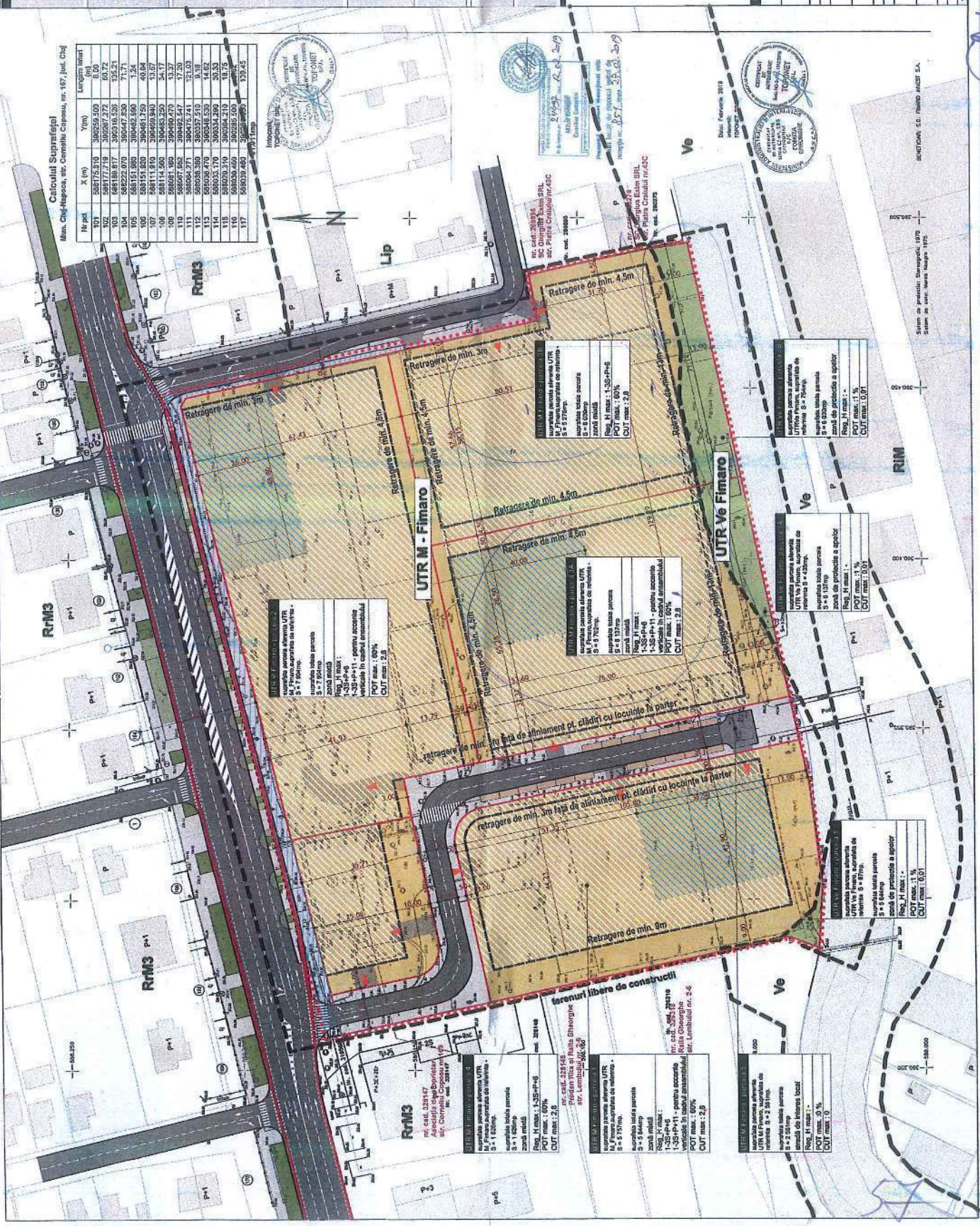
56



ANEXA 3  
LA  
HCL Nr. 1000/2019

**Calculul Suprafețelor**  
Mn. Chișinău, str. Corneliu Coposcu, nr. 167, Jud. Chiș.

Nr. pct.	X (m)	Y (m)	Suprafața teren (m <sup>2</sup> )
101	588175.510	300259.100	8.00
102	588177.719	300267.272	67.72
103	588195.877	300276.525	13.21
104	588195.877	300282.000	1.24
105	588151.850	300402.000	1.24
106	588151.850	300401.750	40.64
107	588111.810	300409.840	13.67
108	588114.950	300405.925	24.17
109	588097.800	300402.144	17.20
110	588097.800	300402.144	17.20
111	588004.271	300475.241	52.03
112	588006.300	300397.510	9.18
113	588006.470	300348.530	14.62
114	588006.470	300348.530	14.62
115	588000.310	300254.510	10.25
116	588000.400	300255.500	10.25
117	588000.400	300255.500	10.25
118	588000.400	300255.500	10.25
119	588000.400	300255.500	10.25
120	588000.400	300255.500	10.25
121	588000.400	300255.500	10.25
122	588000.400	300255.500	10.25
123	588000.400	300255.500	10.25
124	588000.400	300255.500	10.25
125	588000.400	300255.500	10.25
126	588000.400	300255.500	10.25
127	588000.400	300255.500	10.25
128	588000.400	300255.500	10.25
129	588000.400	300255.500	10.25
130	588000.400	300255.500	10.25
131	588000.400	300255.500	10.25
132	588000.400	300255.500	10.25
133	588000.400	300255.500	10.25
134	588000.400	300255.500	10.25
135	588000.400	300255.500	10.25
136	588000.400	300255.500	10.25
137	588000.400	300255.500	10.25
138	588000.400	300255.500	10.25
139	588000.400	300255.500	10.25
140	588000.400	300255.500	10.25
141	588000.400	300255.500	10.25
142	588000.400	300255.500	10.25
143	588000.400	300255.500	10.25
144	588000.400	300255.500	10.25
145	588000.400	300255.500	10.25
146	588000.400	300255.500	10.25
147	588000.400	300255.500	10.25
148	588000.400	300255.500	10.25
149	588000.400	300255.500	10.25
150	588000.400	300255.500	10.25
151	588000.400	300255.500	10.25
152	588000.400	300255.500	10.25
153	588000.400	300255.500	10.25
154	588000.400	300255.500	10.25
155	588000.400	300255.500	10.25
156	588000.400	300255.500	10.25
157	588000.400	300255.500	10.25
158	588000.400	300255.500	10.25
159	588000.400	300255.500	10.25
160	588000.400	300255.500	10.25
161	588000.400	300255.500	10.25
162	588000.400	300255.500	10.25
163	588000.400	300255.500	10.25
164	588000.400	300255.500	10.25
165	588000.400	300255.500	10.25
166	588000.400	300255.500	10.25
167	588000.400	300255.500	10.25
168	588000.400	300255.500	10.25
169	588000.400	300255.500	10.25
170	588000.400	300255.500	10.25
171	588000.400	300255.500	10.25
172	588000.400	300255.500	10.25
173	588000.400	300255.500	10.25
174	588000.400	300255.500	10.25
175	588000.400	300255.500	10.25
176	588000.400	300255.500	10.25
177	588000.400	300255.500	10.25
178	588000.400	300255.500	10.25
179	588000.400	300255.500	10.25
180	588000.400	300255.500	10.25
181	588000.400	300255.500	10.25
182	588000.400	300255.500	10.25
183	588000.400	300255.500	10.25
184	588000.400	300255.500	10.25
185	588000.400	300255.500	10.25
186	588000.400	300255.500	10.25
187	588000.400	300255.500	10.25
188	588000.400	300255.500	10.25
189	588000.400	300255.500	10.25
190	588000.400	300255.500	10.25
191	588000.400	300255.500	10.25
192	588000.400	300255.500	10.25
193	588000.400	300255.500	10.25
194	588000.400	300255.500	10.25
195	588000.400	300255.500	10.25
196	588000.400	300255.500	10.25
197	588000.400	300255.500	10.25
198	588000.400	300255.500	10.25
199	588000.400	300255.500	10.25
200	588000.400	300255.500	10.25



**UTR M - Fimaro**  
Suprafața parcelă aferentă UTR  
M și P în suprafața de referință  
S = 7.60m<sup>2</sup>  
Suprafața totală parcelă  
S = 7.60m<sup>2</sup>  
Zona masă  
Reg. Nr. max.: 1.35-P+G  
POT max.: 60%  
CUT max.: 2.0

**UTR M - Fimaro**  
Suprafața parcelă aferentă UTR  
M și P în suprafața de referință  
S = 4.76m<sup>2</sup>  
Suprafața totală parcelă  
S = 4.76m<sup>2</sup>  
Zona masă  
Reg. Nr. max.: 1.35-P+G  
POT max.: 60%  
CUT max.: 2.0

**UTR Ve - Fimaro**  
Suprafața parcelă aferentă UTR  
Ve în suprafața de referință  
S = 4.03m<sup>2</sup>  
Suprafața totală parcelă  
S = 4.03m<sup>2</sup>  
Zona de protecție a școlii  
Reg. Nr. max.: 1.35-P+G  
POT max.: 60%  
CUT max.: 2.0

**UTR Ve - Fimaro**  
Suprafața parcelă aferentă UTR  
Ve în suprafața de referință  
S = 6.64m<sup>2</sup>  
Suprafața totală parcelă  
S = 6.64m<sup>2</sup>  
Zona de protecție a școlii  
Reg. Nr. max.: 1.35-P+G  
POT max.: 60%  
CUT max.: 2.0

**UTR M - Fimaro**  
Suprafața parcelă aferentă UTR  
M și P în suprafața de referință  
S = 1.82m<sup>2</sup>  
Suprafața totală parcelă  
S = 1.82m<sup>2</sup>  
Zona masă  
Reg. Nr. max.: 1.35-P+G  
POT max.: 60%  
CUT max.: 2.0

**UTR M - Fimaro**  
Suprafața parcelă aferentă UTR  
M și P în suprafața de referință  
S = 4.76m<sup>2</sup>  
Suprafața totală parcelă  
S = 4.76m<sup>2</sup>  
Zona masă  
Reg. Nr. max.: 1.35-P+G  
POT max.: 60%  
CUT max.: 2.0

**UTR Ve - Fimaro**  
Suprafața parcelă aferentă UTR  
Ve în suprafața de referință  
S = 2.50m<sup>2</sup>  
Suprafața totală parcelă  
S = 2.50m<sup>2</sup>  
Zona de protecție a școlii  
Reg. Nr. max.: 1.35-P+G  
POT max.: 60%  
CUT max.: 2.0

Nr. crt.	Clasa/Tipul de teren	Suprafața (m <sup>2</sup> )	CUT estimat (%)
1	Clasa/Tipul de teren	19 889	60
2	Clasa/Tipul de teren	9 215	60
3	Clasa/Tipul de teren	1 608	60
<b>Total</b>		<b>30 712</b>	<b>60</b>

PLANȘA NR. 1

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea**  
**Planul Urbanistic Zonal – restructurarea incintei Fimaro,**  
**parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu nr. 167, 167A**

Prin cererea nr. 121913 /433/2020, S.C. FIMARO INVEST S.A., S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A., FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ, MONA DUMITRU ȘI CĂTĂLIN DUMITRU solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – restructurarea incintei Fimaro, dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu nr. 167, 167A.

Documentația a fost întocmită de S.C. Planwerk Arhitectură și Urbanism S.R.L., la comanda beneficiarilor: S.C. FIMARO INVEST S.A., S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A., FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ, MONA DUMITRU ȘI CĂTĂLIN DUMITRU pentru o suprafață de teren de 31011 mp în proprietate privată.,

Teritoriul de reglementat este delimitat de strada Corneliu Coposu în partea de nord, strada Piatra Craiului în partea de est, pârâul Nădaș 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.

Prin P.U.Z se propune parcelarea unui teren în suprafață de 3,1 ha (*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.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR Rim - *Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă*, zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și parțial *UTR Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 151 din 22.02.2018. în vederea inițierii elaborării PUZ.

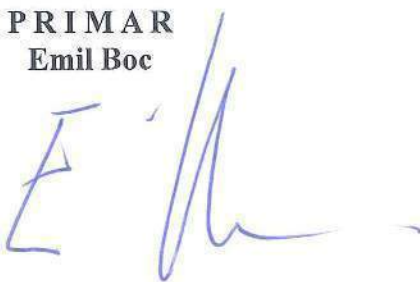
*Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.* La propunerea proprietarului terenului/ investitorului :

- se va amenaja prin grija și cheltuiala acestuia, fâșia adiacentă pârâului 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 situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță și terenul care îl va deservi (~300mp) va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit.

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu nr. 167, 167A.

PRIMAR  
Emil Boc



58

**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAŢE  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

**Nr. 356996 din 27.07.2020**

**conex cu nr. 272973 din 10.06.2020**

**RAPORT DE SPECIALITATE  
privind aprobarea PUZ - restructurarea incintei Fimaro,  
parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 356786/1/27.07.2020 conex cu 272911/1/10.06.2020. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr.121913/433/2020, S.C. FIMARO INVEST S.A., S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A., FLORIN UȚĂ, CARMEN UȚĂ, MONA DUMITRU ȘI CĂTĂLIN DUMITRU solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z - restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt strada Corneliu Coposu, nr. 167, 167A.

Documentația a fost întocmită de S.C. Planwerk Arhitectură și Urbanism S.R.L. pentru o suprafață de teren de 31011 mp aflată în proprietate privată, respectiv parcelele 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).

Teritoriul reglementat prin P.U.Z 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 studiat cuprinde zona de reglementat și zona de influență a acesteia.

Conform P.U.G. terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat preponderent în UTR Rim - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă*, (zonă pentru care Regulamentul local de urbanism nu permite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, ci condiționează autorizarea de elaborarea unui PUZ) și parțial în UTR *Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 151 din 22.02.2018 în vederea inițierii elaborării PUZ.

Restructurarea ansamblului Fimaro vizează îmbunătățirea calității urbanistice a unui areal mai larg, cu posibilitatea activării dezvoltării de tip „brownfield” înspre est, pe culoarul Nadășului și al căii ferate. Configurația urbanistică propusă este adaptată unei dezvoltări în trepte a arealului, având în vedere atât valorificarea oportunităților date de existența unor spații de mari dimensiuni utilizabile cu eforturi mici în timp scurt, cât și modernizarea și extinderea unor spații existente pentru acomodarea unei scheme funcționale flexibile.

Zona a devenit activă în ultimii doi ani prin construcția de locuințe la strada Corneliu Coposu și apariția unei dotări sportive la sud de pârâul Nadăș. Restructurarea incintei Fimaro poate constitui un impuls pentru conversia zonelor industriale de la sud ( Fimaro Sud, 16 februarie, Institutul minier), activându-se astfel întregul culoar destinat restructurării.

Culoarul Nadășului are un potențial de dezvoltare a rețelei de legături pietonale, care va contribui la creșterea atractivității arealului.

Prin P.U.Z se propune parcelarea unui teren în suprafață de 3,1 ha (*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.

59

**- U.T.R M\_Fimaro Zona de activități urbane cu caracter mixt;**

- funcțiune predominantă:

- *parcelele 1-4 conform planșei 2.1 Plan reglementări – zonificare* : structură funcțională mixtă, locuire colectivă (între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului), activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, alimentație publică;

- *parcelele 5-7 conform planșei 2.1 Plan reglementări – zonificare* : căi de acces carosabil, pietonale, velo, 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 accentate ale ansamblului (1-3S)+P+11E, Hmax= 48 m;

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

- *indicii 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 aliniamentul rezultat după dezmembrare;

- față de strada Strungarilor: min. 3 m;

- față de strada interioară propusă: min.3 m pentru clădirile cu locuințe la parter, cu excepția parcelei 4, pe care clădirile se vor retrage cu min10 față de aliniamentul sudic și min6 m față de aliniamentul vestic;

- față de pâraul Nădaș – *parcelele 3A și 3B* - min.13m, parcela 1 – clădirile dinspre Nădaș 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);

- *circulațiile, accesele*: - acces auto din str. Corneliu Coposu și str. Strungarilor;

- pe lungimea frontului la strada Corneliu Coposu (tronsonul dintre str. Stănescu Popa și str. Strungarilor) se va realiza o bandă carosabilă suplimentară pentru accesul în incintă;

- strada Strungarilor 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. Pietra 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 și velo 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.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. La propunerea proprietarului terenului/ investitorului :

- se va amenaja prin grija și cheltuiala acestuia, fâșia adiacentă pâraului 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, până la recepția clădirii de pe parcela 3A;

- Imobilul situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parcela 3B, cu destinația de grădiniță și terenul care îl va deservi (~300mp) va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit, până la recepția clădirilor de pe parcela 3A.

Aceste propuneri au fost incluse în contractul de restructurare cu autoritatea publică locală,

propus de către inițiatorul PUZ, în conformitatea cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim, secțiunea Condiționari primare.

Pentru documentația P.U.Z s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 34 din 5.02.2020. fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Arhitectului Șef nr. 158/2020 care modifică și completează cuprinsul Avizului Arhitect Șef nr. 34 din 5.02.2020 în ceea ce privește planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ.

Pentru documentația P.U.Z. există adresă D.S.P. nr. 658 / 15.05.2020, conform Ord. MS. 1955/1995 art.3 (1) „amplasarea lor se face în zone protejate de nocivități, poluare, zgomot și în afara arterelor mari de circulație” și prin Ord. MS. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare din anul 2018, art.14 (2) „creșelor, grădinițelor și școlilor li se asigură o protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.”

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 *parceta 1* precum și strada de acces propusă prin P.U.Z (*parceta 5*). Parceta 5 se va înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru parceta 1 și se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior recepției la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe parceta 1
- etapa 2- se vor realiza investițiile de pe *parcelele 2 și 4*. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Corneliu Coposu și străzii Strungarilor vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, 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 parceta 3B. Unitatea situată la parterul corpului de clădire P+2E de pe parceta 3B, cu destinația de grădiniță va fi transferată cu titlu gratuit în domeniul public anterior recepției clădirilor de pe parceta 3A. La corpul P+2E în care este prevăzută grădinița, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discotecă, cluburi și alte funcțiuni care ar putea împiedica funcționarea grădiniței la parter.
- etapa 4 – se va realiza (autoriza și recepționa) investiția de pe parceta 3A. Recepția clădirilor de pe parceta 3A va fi ulterioară trecerii în domeniul public cu titlu gratuit a imobilului situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe parceta 3B, având destinația de grădiniță.

Ca și studii de fundamentare s-au întocmit : masterplan (plan director), studiu geotehnic verificat la cerința Af, studiu topografic, studiu de trafic, în baza căruia s-a emis Avizul Serviciului Siguranța circulației nr. 524822/446/2019. Documentația supusă aprobării în Consiliul Local respectă condițiile impuse prin Avizul Siguranța Circulației. De asemenea, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent U.T.R. Rim s-a propus un contract de restructurare cu autoritatea publică și s-a întocmit un studiu de fezabilitate.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 5 ani ( conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr.350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2340 / 10.05.2017, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația ( cf. Art. 56, alin.6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art.56 din Legea nr.350/2001 și Art.129 alin.6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

În conformitate cu prevederile Art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul institutiei în 10.06.2020, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu, nr. 167, 167A, a fost supus consultării publice din 10.06.2020 până în 24.06.2020.

În această perioadă nu s-au înregistrat solicitări scrise privind organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre. Ulterior împlinirii termenului de 10 zile de la data supunerii consultării publice din 10.06.2020. au fost înregistrate adresele nr. 296273/433/23.06.2020., nr. 296582/433/23.06.2020., nr. 298605/433/24.06.2020., nr. 298628/433/24.06.2020., nr. 298832/433/24.06.2020., nr. 299373/433/24.06.2020., nr. 300115/433/25.06.2020., nr. 300144/433/25.06.2020. s-au înregistrat obiecțiuni privind soluția urbanistică avizată, cărora li s-a transmis răspuns în 7.07.2020, obiecțiuni care au făcut obiectul dezbaterilor anterioare în comisiile tehnice, apreciindu-se că soluția tehnică propusă respectă reglementările în vigoare.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - restructurarea incintei Fimaro, parcelare și dezvoltare ansamblu mixt str. Corneliu Coposu, nr.167, 167A poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local

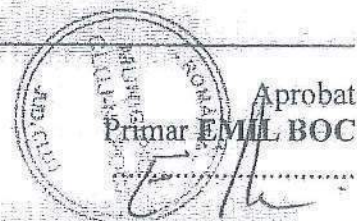
**Direcția generală de urbanism**  
Arhitect Șef Daniel Pop

Șef birou Andreea Mureșan

Red. lex. Consilier Carmen Coțofan

**Direcția Juridică**  
Director executiv Alina Rus

*Alina Rus* 27.07.2020



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. ... 111 ..... din ... 22.02.2018

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. Rim, 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. Categoriile funcționale 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. RrM - 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 (funcțiuni 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

zona mixtă	P.O.T max = 60% C.U.T max = 2.8
zona 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 )
zona de servicii (funcțiuni 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 pietonale, velo și legături în structura urbană;

63

- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Corneliu Coposu;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în spații specializate la subsolul clădirilor și la sol;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului 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 restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulament aferent 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. 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 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., consilier arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2706/224 din 23.02.2018.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.02.2018

64





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, pâraul 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 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.

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

-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

-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**

- funcțiune predominantă:

- parcelele 1-4: structură funcțională mixtă, locuire colectivă (între 30 și 70% din suprafața desfășurată totală a ansamblului), activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-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 Strungarilor: 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 pârrul 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. Strungarilor;
- pe lungimea frontului la strada Corneliu Coposu (tronsonul dintre str. Stănescu Popa și str. Strungarilor) se va realiza o bandă carosabilă suplimentară pentru accesul în incintă;
- strada Strungarilor 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;

-achizarea tehnică-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 pâ râului 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 servi (~300mp) va fi în folosința 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 *parceta 1* precum și strada de acces propusă prin P.U.Z (*parceta 5*). Aceasta se va înscrie în CF cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pentru *parceta 1* și se va realiza la strat de uzură și echipa edilitar anterior recepției la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe *parceta 1*
- etapa 2- se vor realiza investițiile de pe *parceta 2*. Suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Corneliu Coposu și strada Strungarilor vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, înscrise în CF cu titlu de „drum” , realizate la strat de uzură anterior recepției la terminarea lucrărilor pentru clădirile de pe *parceta 2* și transferate cu titlul gratuit în domeniul public anterior demarării etapei 3.
- etapa 3 – se vor realiza investițiile de pe *parceta 3A* și *3B*. Imobilul-apartament situat la parterul corpului de clădire P+2E de pe *parceta 3B*, cu destinația de grădiniță, va fi trecut în patrimoniul Municipiului cu titlu gratuit, ulterior recepției la terminarea lucrărilor și anterior demarării etapei 4.
- etapa 4 – se vor realiza investițiile de pe *parceta 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 SEF  
DANIEL POP

șef birou Arh. Andreea Mureșan

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

## ARHITECT-ȘEF

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. 118 din 5.06.2020

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

Prezentul aviz modifică și completează Avizul Arhitectului Șef 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 Strungarilor vor fi dezmembrate din parcelele inițiale, 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 grădinița, nu se admit la nivelurile superioare ale acestuia următoarele utilizări: alimentație publică, galerii comerciale, discoteci, cluburi și alte funcțiuni 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 ulterioară 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 pâraului 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.

Primar,  
EMIL BOG

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou,  
Arh. Andreea Muresan

P.U.Z. - Restructurarea incintei Fimaro, dezvoltare ansamblu mixt  
str. Corneliu Coposu nr. 167,167A  
Nr. 121913/02.03.2020  
(nr. cerere H.C.L.)

**Raportul informării și consultării publicului,**  
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism  
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- Persoana responsabilă din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- Inițiatori : S.C. FIMARO INVEST S.A., S.C. FIMARO DEVELOPMENT S.A., UȚĂ FLORIN AUGUSTIN, UȚĂ CARMEN-DANIELA, DUMITRU CĂTĂLIN și DUMITRU MONA-LISA
- Proiectant : S.C. PLANWERK ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 360813/12.07.2019

Având în vedere art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL - Restructurarea incintei Fimaro, dezvoltare ansamblu mixt – str. Corneliu Coposu nr. 167,167A

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- Certificat de urbanism nr. 2340/10.05.2017
- Aviz de oportunitate nr. 151/22.02.2018
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 34/05.02.2020

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:**

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

*S-au întocmit:*

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 360813/12.07.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de 17.07.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

69

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în datele de 14.06.2019 și 23.08.2019

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 19.03.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în datele de : 14.06.2019 - ora 8:30 și 23.08.2019 - ora 9.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de : 14.06.2019 - ora 8:30 și 23.08.2019 - ora 9.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Asociația de Proprietari – str. Corneliu Coposu nr. 169
- Raita Gheorghe Daniel –
- Prodan Rita –
- Administrația Bazinală de Apă Someș - Tisa – str. Vânătorului nr. 17
- S.C. GIURGIUS EXIM S.R.L. – str. Piatra Craiului nr. 43

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbateră publică a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 14.06.2019 - ora 8:30 și 23.08.2019 - ora 9.

La dezbateră din 14.06.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Tudor Pănescu.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbateră din 23.08.2019 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Adrian Borda.

Din partea publicului s-au prezentat 2 vecini cu domiciliul în str. Corneliu Coposu nr. 169 :

- d-na. Catinca Florian :
  - inițial proiectul avea regimul de înălțime P+5+R
  - solicită să se prezinte distanțele față de imobilul propus și cel existent
- dl. Călin Chifor :
  - atrage atenția asupra poziției blocului P+11E
  - se interesează dacă este amplasat regulamentar și solicită să se efectueze studiu de însorire

Prin adresa cu nr. 415533/13.08.2019 Asociația de Proprietari str. Corneliu Coposu nr. 169, comunică următoarele obiecțiuni :

70

In Regulamentul de Urbanism aferent zonei se specifica faptul ca inaltimea maxima admisa a cladirilor nu va depasi 22-25m, iar in aceasta zona nu se depaseste acest regim de inaltime. Ultimul cvartal de blocuri date in folosinta (2017) situate in imediata vecinatate a amplasamentului studiat este format din constructii de locuinte colective de maxim 6 niveluri supraterrane (Corneliu Coposu 169 171). De asemenea la intersectia strazii Corneliu Coposu cu Calea Baciului se edifica un bloc de locuinte cu regim similar de inaltime.

Avand in vedere ca propunerea de construire a corpului cu 11 etaje de pe Parcela 01 este la o distanta foarte mica de limita de proprietate cu imobilul de la nr 169, noua constructie va umbri in mod semnificativ blocul existent la nr. 169, astfel foarte multe familii din acest bloc de 5 etaje vor avea de suferit din punct de vedere al sanatatii.

In conditiile actuale traficul pe strada Corneliu Coposu este foarte mare, acesta lucrasi din cauza ca este artera principala de intrare in oras, iar ca urmare a materializarii propunerii de construire din prezentul PUZ (8 blocuri cu 6 etaje si 3 cu 11 etaje), aproape tripleaza numarul de unitati locative existente urmand a crea si probleme si mai mari de trafic si ambuteiaje.

Din experienta blocului nostru si a celui vecin precum si din alte situatii intalnite in oras, rezulta ca parcarile construite de dezvoltator la nivelele subterane nu se cumpara odata cu apartamentele nici in proportie de 40%. Avand in vedere ca nu sunt prevazute parcare supraterrane in proiectul propus, autoturismele vor parca pe strazile din apropiere, blocandu-le.

Din cauza lucrarilor pentru construirea imobilului de pe str. Lombului nr. 2-4-4B-6 (incepute de cateva zile), imobilul nostru deja a suferit niste crapaturi la peretii de la parter, cu toate ca noul imobil va fi la peste 30m distanta de imobilul nostru. Construirea blocurilor de pe Corneliu Coposu nr. 167/167A, din apropierea noastra pun in pericol imobilul nostru, iar traficul greu va distruge aleea de acces in garaje, formata din pavaj.

De asemenea, subliniem si faptul ca in PUZ Ansabmlu Mixt Restructurarea Incintei Fimaro, Strada Corneliu Coposu 167, 167A, Memoriu de Presentare, Certificat de urbanism: 2340/10.05.2017 nici o cladire nu depaseste 6 nivele (gasit la adresa: <https://files.primariaclujnapoca.ro/2019/06/12/piese-scrise-2.pdf>)

Astfel, solicitarile noastre sunt:

1. Majorarea distantei intre constructiile nou propuse in vecinatatea noastra si blocul nostru de la nr. 169;
2. Reducerea nivelelor de inaltime ale constructiilor nou propuse (mai ales a celor de 11 etaje) conform prevederilor PUG;
3. Reducerea numarului de constructii si a numarului de unitati locative pentru afectarea cat mai mica a traficului care se efectueaza in conditii grele si in prezent.

Observatiile si solicitarile de mai sus exprimate de catre locatarii/propietarii imobilului de pe Corneliu Coposu nr.169, care se gasesc in Anexa 1 a acestei adrese.

Cu multumiri,

Data: 13.08.2019

Semnătura: \_\_\_\_\_



7

## B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările Asociației de Proprietari str. Corneliu Coposu nr. 169, cu nr. 415533/13.08.2019, proiectantul lucrării precizează următoarele :

La solicitările Asociației de proprietari de la nr. 169 vă comunicăm următoarele:

### 1. Majorarea distanței între construcțiile nou propuse în vecinătatea noastră și blocul nostru de la nr. 169:

Distanțele față de limita vestică (cea cu parcela de la nr. 169) pentru clădirile propuse respectă prevederile PUG. Clădirea propusă prin PUZ la strada Corneliu Coposu, în dreptul imobilului de la nr. 169 este retrasă cu aproximativ 18 m față de limita vestică, o retragere considerabil mai mare decât retragerea minimă reglementată de PUG, ținându-se cont tocmai de retragerea foarte mică a imobilului de la nr. 169 (aprox. 6m). Astfel, distanța dintre cele două clădiri va fi de aproximativ 24m (echivalentă cu înălțimea clădirii mai înalte). În condițiile în care retragerea clădirii de la nr. 169 este de 3 ori mai mică față de limita laterală comună decât cea a clădirii propuse prin PUZ, considerăm ca fiind nefirească solicitarea de a majora suplimentar această distanță.

### 2. Reducerea nivelelor de înălțime ale construcțiilor nou propuse (mai ales a celor de 11 etaje) conform prevederilor PUG

Prin propunerea inițială de mobilare urbanistică depusă în vederea obținerii avizului arhitectului șef se prevedea un regim de înălțime cu maxim 7 niveluri supraterane, însă în urma prezentării proiectului în ședința CTATU din iulie 2019 ni s-a solicitat să reducem numărul de clădiri (cu păstrarea densității propuse) și să creștem regimul de înălțime pentru unele corpuri de clădire care pot constitui accente verticale în cadrul ansamblului.

În urma dezbaterii din data de 23.08.2019 în cadrul ședinței CTATU la care au participat și reprezentanții Asociației de Proprietari de la numărul 169 s-a redus regimul de înălțime a clădirii de pe colțul nord-vestic al parcelei 1 (a se vedea planșa 2.3 \_plan ilustrare urbanistică). Corpul de clădire din colțul de nord-vest al parcelei 1 va avea regimul de înălțime reglementat de PUG și va respecta condiția de retragere h/2 și minim 9m față de limita de proprietate vestică.

Corpul de clădire P+11 de pe parcela 1 a fost mutat spre sud-vest, adiacent pâraului Nadăș.

### 3. Reducerea numărului de construcții și a numărului de unități locative pentru afectarea cât mai mică a traficului care se efectuează în condiții grele și în prezent.

Avizul de circulație a fost emis pe baza Studiului de trafic care a luat în calcul numărul de unități locative și densitatea prevăzută de prezentul PUZ.

În legătură cu observațiile trimise din partea Asociației de proprietari de la nr. 169 vă comunicăm următoarele:

Deși este o stradă intens circulată, aceasta are o capacitate suficientă (lucru evidențiat de măsurătorile de trafic efectuate). Ambuteiajele se produc la orele de vârf în sensul giratoriu de la vest datorită organizării traficului în intersecția cu str. Tudor Vladimirescu și Calea Baciului. Prin studiul de trafic s-a evidențiat că realizarea investițiilor reglementate de prezentul PUZ nu vor influența semnificativ încărcarea intersecției menționate mai sus. Acest studiu recomandă implementarea de către administrație a unor măsuri care ar putea decongestiona nodul (de exemplu prin amplasarea unor semafoare pe străzile care intră în giraj).

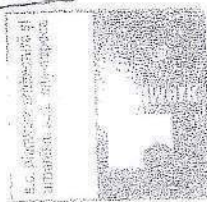
Pentru a nu afecta fluența traficului pe strada Coposu condiția prevăzută în Avizul de circulație este de a prevedea o a cincea bandă pentru viraj spre și dinspre obiectiv, pentru asigurarea circulației curente pe două benzi pe fiecare sens. Acest lucru se va realiza prin dezmembrarea unei suprafețe semnificative de teren aferent incintei Fimaro pentru lărgirea străzii.

Referitor la fisurile apărute la parterul blocului de la nr. 169 considerăm că dacă e adevărat că aceste degradări au apărut din cauza construirii unui imobil la 30m distanță, atunci construcția existentă are probleme structurale foarte serioase, responsabilitatea fiind strict a executantului. De asemenea, nu vedem cum construirea imobilelor propuse prin PUZ pot afecta o alee de pe o parcelă învecinată pe care autovehiculele destinate șantierului nu au acces.

În legătură cu parcarile propuse, acestea sunt precis reglementate prin PUZ și vor fi prevăzute în interiorul ansamblului. Faptul că în dreptul parcelelor vecine de la vest se parchează nereglementat pe fâșia destinată lărgirii străzii Coposu nu înseamnă că situația va fi similară în urma edificării ansamblului Fimaro, unde amenajările exterioare propuse vor fi executate în întregime. Disciplina referitoare la parcare pe domeniul public trebuie asigurată de instituțiile abilitate.

Arh. Adrian Borda

Arh. Tudor Pănescu



72



2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificarea cu nr. 418427/433/14.08.2019, obiecțiunile formulate în adresa mai sus menționată au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresa cu nr. 473745/17.09.2019, răspunde acestor observații.

Răspunsul proiectantului referitor la obiecțiunile primite a fost transmis vecinilor de parcelă prin adresa cu nr. : 479665/433/19.09.2019

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului

Simona Cipcigan

73