



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

Primar

EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de Bartha Constantinescu Ildiko pentru S.C. Geainv S.A. și S.C. LIDL Romania S.C.S., cu domiciliul în județul Cluj, loc. Turda înregistrată cu nr. 155789/43/2021 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:

Nr. 71 AVIZ 5.07.2021
din

pentru P.U.Z de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11

generat de imobilele cu nr. Cad. 319313, nr. Cad. 319312

Inițiator: S.C. Geainv S.A. și S.C. LIDL Romania S.C.S.

Proiectant: S.C. Archdesign S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian C. I. Turcu

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafață de ~3,4 ha, delimitat de strada Fabricii de Chibrituri în partea de sud și est, pâraul Nadăș în partea de nord și de drum înscris în CF nr. 272417, nr. cad. 272417 în partea de vest.

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

Teritoriul studiat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R. Rim, parțial în U.T.R. Ve.

U.T.R 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/ regim de construire: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. 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.

-indici urbanistici: POT maxim = 1%; CUT maxim = 0,01.

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

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu în suprafață de 3,44 ha (nr. cad. 319312 nr. cad 319313) în scopul coordonării dezvoltării urbanistice integrate a zonci de pe frontul nordic al străzii Fabricii de chibrituri, din vecinătatea estică a unității economice de la nr. 5 (magazinul Dedeman). Se propune dezvoltarea unei unități comerciale, a unui ansamblu mixt (format din 3 corpuri de clădire) și a unei dotări publice/servicii de interes public.

U.T.R RiM1 – zonă mixtă – teritorii urbane cu caracter mixt, cu structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

-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, de sport 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);

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă nu va depăși 40 m, respectiv regimul de înălțime de (1-3S)+P+8E+R. Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1.8 m. Suprafața construită-desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras). Suplimentar, peste nivelul retras, se admite realizarea unui nivel pentru centrale termice, pompe de căldură, case lift și alte instalații de producere a energiei.

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

- retragere față de aliniament: min. 3 m;

- retragerea față de limitele laterale: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 9 m;

- retragerea față de limita posterioară: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 9 m;

- circulațiile și accesele: din str. Fabricii de chibrituri;

- staționarea vehiculelor (auto, velo): se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsol/demisolul/parterul clădirilor;

- echiparea tehnico-edilitară: Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Punctul de colectare selectivă a deșeurilor, pe patru fracții, va fi de tip îngropat (hidraulic).

-spații verzi plantate: spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Vegetația înaltă va cuprinde un număr minim de 30 de arbori cu circumferința de cel puțin 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

U.T.R S_Ec1 – subzonă dedicată activităților comerciale de tip supermarket și terțiar

- funcțiune predominantă : comerț de tip supermarket, hipermarket organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp, comerț și servicii organizate în sistem "mall", reprezentanțe comerciale (showroom, desfacere "en detail");

- *funcțiuni admise cu condiționări*: funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ, sănătate și asistență socială, cu condiția ca acestea să se concentreze în partea de nord a subzonei S_Ec1, adiacent pârâului Nadăș, pe un teren în suprafață de 2000 mp (parcela 2);

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornisă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m;

- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. max = 1.2;

- *retragere față de aliniament*: minim 10 m;

- *retragerea față de limitele laterale*:

- pentru parcela (1) Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 6 m;

- pentru parcela (2) Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 4.5 m;

- *retragerea minimă față de limita posterioară*: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulațiile și accesele*: din drumul (nr. cad. 272417, CF nr. 272417) aflat în vecinătatea vestică a subzonei;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul incintei, de regulă în parcaje organizate la sol. Se admite și staționarea vehiculelor în spații specializate, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G.;

- *echiparea tehnico-edilitară*: Clădirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente în zonă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Punctul de colectare selectivă a deșeurilor, pe patru fracții, va fi de tip îngropat (hidraulic).

- *spații verzi plantate*: spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cadrul parcajului organizat la sol ce deserveste unitatea comercială de tip big box, se vor intercala arbori (de regulă câte unul la 3 locuri de parcare), cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Se mențin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Ve.

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

Anterior emiterii autorizațiilor de construire, se va dezmembra din parcela inițială (nr. cad. 319312) suprafața de 2000 mp - parcela (2) și se va înscrie în CF nr. 272417 dreptul de servitute auto și pietonală pentru parcela (2), parcelă ce va fi cedată cu titlu gratuit în proprietate publică.

Prin grija și cheltuiala investitorului se vor realiza următoarele obiective de utilitate publică propuse prin studiu:

- realizarea unei construcții (nivel semifinisat) cu regim de înălțime P+E, cu suprafața construită de min. 500 mp pe parcela (2) din cadrul subzonei S_Ec1 și transferul acesteia în proprietate publică, cu terenul aferent în suprafață de 2000 mp, conform propunerii din planșa A06 - „Proprietatea asupra terenului”, anterior recepției oricărei alte construcții propuse;

- realizarea unui pod velo și pietonal peste pârâul Nadăș în dreptul străzii Papiu Ilarian, cu lățimea de 3,5 m conform propunerii din planșa A03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”. Podul va fi realizat anterior recepției oricărei construcții propuse prin studiu, cu excepția construcției de pe parcela (2) din cadrul subzonei S_Ec1;

- realizarea unei treceri de pietoni pe strada Fabricii de Chibrituri în zona intersecției cu str. Gării și semaforizarea (inteligentă) a intersecției dintre str. Gării, str. Fabricii de chibrituri și drumul din incinta ansamblul mixt propus, anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.

Documentația P.U.Z. de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11 (înregistrată sub nr. 382983/2020) a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 16.02.2021. În urmă ședinței C.T.A.T.U. din data de 16.02.2021 și a verificării completărilor depuse sub nr. 155789/43/2021 în ședința operativă din 5.03.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1584 din 20.04.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6545666 din 07.07.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.07.2021.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



ARHITECT-ȘEF

Aprobat
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Crișan Ramona pentru S.C. Geainv S.A. cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca înregistrată sub nr. 636334/43/2019 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 30.12.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. ...191...din ...30h 2020

pentru elaborarea

P.U.Z de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11
generat de imobilele cu nr. Cad.319313, nr. Cad. 319312 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este UTR Rim/PUZ, delimitată de strada Fabricii de Chibrituri în partea de sud și est, pârâul Nadăș în partea de nord, strada Locomotivei în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (~ 3,40ha) și zona de influență a acesteia.

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 parțial în U.T.R. RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă.

2.2 propus:

- zonă mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;
- subzonă dedicată activităților comerciale de tip supermarket

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- *zonă mixtă*

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

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;

- *subzonă dedicată activităților comerciale de tip supermarket*

P.O.T max. = 60% , C.U.Tmax. = 1.2 ADC/mp

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

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat, locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din strada Fabricii de Chibrituri. PUZ-ul se va corela cu studiile de urbanism aprobate;
- staționarea autovehiculelor în zona mixtă se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;

- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z

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. 1584 din 20.04.2018

- studii de fundamentare

- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)

- *studiu de circulație*, 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.

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.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1584 din 20.04.2018 (valabil 24 luni), emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

Pentru zona studiată s-a emis Avizului de Oportunitate cu nr. 670 din 4.08.2019, emis în baza certificatului de urbanism nr. 573 din 14.02.2017. Certificatul de urbanism nr. 1584 din 20.04.2018 s-a emis în aceleași condiții ca certificatul anterior.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef Birou Strategii Urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. Cons. Arh. Adina Moldan
3 ex.

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 621097 din 10.04.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 16.04.20

S_KIMI

profil tip II.J - 21m

569 / 2019

str. Sibilei

RrM1

Hmax.=28m

Hmax.=28m

(panta 1/285) - pista a club

Ve

RİM / PUZ

RİM / PUZ

RİM / PUZ

Hmax.=28m

101 8.04.2024 ehnofrig

RİM / PUZ

Hmax.=28m

OZCP_RİM

Tf

capu fieran

PUZ 10

str. Biserii

str. Crail

DL 156/2020

101 de oportunitate

101

Anteop. 101

str. Crail