

## HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 653919/1/19.11.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 653997/19.11.2021 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11, beneficiare: S.C. Geainv S.A. și S.C. LIDL Romania S.C.S.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. 101 din 8.04.2020, Avizul Arhitectului Șef nr. 71 din 5.07.2021, 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, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 și Hotărârea nr. 579/2018 și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 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 pe de o parte, și investitor pe de altă parte și Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5- 11, beneficiare: S.C. Geainv S.A. și S.C. LIDL Romania S.C.S.

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu în suprafață de 3,44 ha (nr. cad. 319312, nr. cad 319313, nr. cad. 272417) în scopul coordonării dezvoltării urbanistice integrate a zonei 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 RiMI – 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;

- *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*: H cornișă /2 dar nu mai puțin de 9 m;
- *retragerea față de limita posterioară*: H cornișă /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 pâraului Nadăș, pe un teren în suprafață de 2000 mp (parcela 2);
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă 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 deservește 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 beneficiarele acesteia.

Anterior emiterii oricărei autorizații 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 ulterior 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 ansamblului mixt propus, anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.
- realizarea a doua alveole pentru stație de autobuz din strada Fabricii de Chibrituri, anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1 și planșa A03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2, planșa A06 - „Proprietatea asupra terenului” se constituie anexa 3, contractul de restructurare se constituie anexa 4 la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art.2.- Se mandatează Primarul Municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restructurare prevăzut la Art. 1.

Art.3.- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4.- 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