

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. 61443/1/31.01.2022, conex cu nr. 653919/1/19.11.2021, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 61638/31.01.2022, conex cu 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, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Vâzând 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, precum și ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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 trei 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

- *funcțiunea 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;

- *regimul 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.

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60% , C.U.T max.= 2,8;
- *retragerea 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)*: va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- *echiparea tehnico-edilitară*: clădirile noi vor fi racordate 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. Este interzisă 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).
- *spațiile 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

- *funcțiunea predominantă*: comerț de tip supermarket, hipermarket, organizate în clădiri de tip „big box” cu A.D.C. mai mare de 1000 mp, comerț și servicii organizate în sistem „mall”, reprezentanțe comerciale (showroom, desfacere „en detail”);
- *funcțiunile 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);
- *regimul de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. max= 1.2;
- *retragerea 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 Regulamentul P.U.G.;
- *echiparea tehnico-edilitară*: clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Este interzisă 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).
- *spațiile 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, vor fi intercalați 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, va fi dezmembrată din parcela inițială (nr. cad. 319312) suprafața de 2000 mp - parcela (2) și va fi înscrisă 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 vor fi realizate 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 pâraul 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 două alveole pentru stație de autobuz din strada Fabricii de Chibrituri, anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.

Amenajarea incintei ansamblului mixt va fi realizată în baza unui proiect de specialitate. Spațiile verzi propuse, ce deservește ansamblul, vor conține mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat), amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber compatibile.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare se constituie în Anexa 2, Planșa A06 - „Proprietatea asupra terenului” se constituie Anexa 3 și Contractul de restructurare se constituie Anexa 4, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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





ARCHDESIGN
birou de arhitectura



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

C. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);

- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca, faza PUZ, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificarea partiala și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG, amplasamentul este situat în RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta. În consecinta pentru restructurarea / schimbarea destinatiei acestor terenuri este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

Existent:

- **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

Propus:

- **UTR RiM1** – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial
- **UTR S_Ec1** – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket si tertiare
- In cadrul **UTR S_Ec1** propus, definit de suprafata de teren identificata prin CF nr 319312 (S = 15 000 mp) aflat in proprietatea SC Lidl Romania SCS, se propune realizarea urmatoarelor trei parcele:

PARCELA 1 - Suprafata construire magazin Lidl = 12 128,00 mp

PARCELA 2 - Suprafata functiuni tertiare cf contract restructurare = 2 000,00 mp

PARCELA 3 - Suprafata 872,00 mp

- instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:

a. la nord – zona de protectie 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata

b. la sud – zona de protectie 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998

- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii



de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca"

- realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii

- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea, autorizarea și realizarea constructiilor și amenajarilor amplasate pe terenul reglementat.

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistica propusa prin PUZ – documentatia propune aprofundarea reglementarilor urbanistice prevazute în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca.

Prin documentatie se precizeaza și delimiteaza perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitara. Regimul de incadrare a terenului în intravilan nu se modifica.

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din spatiile verzi amenajate in interiorul zonei reglementate, avand un sol natural cu adancime de minim 50 cm.

Investitia propusa in zona studiata va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractului cu firma de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a creea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

2.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire.

2.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri: Pentru construirea cladirilor si instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.



Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice - zonificare". Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, panouri publicitare, imprejurii, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere distantele impuse de regulamentul de urbanism și prevederile Codului Civil.

Autorizarea executarii constructiilor și amenajarilor se face cu conditia incadrării în regimul de înălțime maxim admis și in indicii urbanistici POT și CUT maximali stabiliti pentru zona.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Circulatii si accese

4.1.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.1.2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la aliniatul (4.1.1.) cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

4.1.3. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

4.2. Stationarea autovehiculelor

Vehiculele vor stationa numai in interiorul parcelelor in spatiile special amenajate in acest scop.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca forma terenului si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

Suprafata studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele zone functionale:

1. Functiuni existente care se mentin – nu este cazul

2. Functiuni existente propuse pentru inlocuire:

UTR RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

3. Functiuni noi propuse

UTR RiM1 – zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala

echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

UTR S_Ec1 – subzona dedicata activitatilor comerciale de tip supermarket si teritiare

Alte propuneri ale PUZ:

- In cadrul **UTR S_Ec1** propus, definit de suprafata de teren identificata prin CF nr 319312 (S = 15 000 mp) aflat in proprietatea SC Lidl Romania SCS, se propune realizarea urmatoarelor trei parcele:

PARCELA 1 - Suprafata construire magazin Lidl = 12 128,00 mp

PARCELA 2 - Suprafata functiuni teritiare cf contract restructurare = 2 000,00 mp

PARCELA 3 - Suprafata 872,00 mp

- Instituirea urmatoarelor zone de protectie / siguranta:
 - a. la nord – zona de protectia 15m de la albia minora a paraului Nadas, conform Legii apelor nr. 107/1996 actualizata
 - b. la sud – zona de protectie 100 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
 - c. la sud – zona de siguranta 20 m din axul caii ferate existente, conform OUG 12 din 1998
- preluarea propunerii de amenajare a celor doua treceri (poduri) peste paraul Nadas din Planul Urbanistic Zonal invecinat „PUZ pentru construire ansamblu rezidential – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca”
- un pod cu acces pietonal si velo, care sa poata deservi ocazional un acces de mentenanta a malurilor paraului Nadas. Acest pod va face legatura dintre aleea si pista de biciclete propuse in incinta cu strada Papiu Ilarian.
- realizarea unei treceri pentru pietoni si semaforizarea intersectiei dintre strada Fabricii de Chibrituri si strada Garii
- dezmembrarea suprafetei de 1114,37 mp din terenul identificat prin CF 319313 – aflat in proprietatea SC Geainv SA
- organizarea acceselor pe amplasamentele care au generat PUZ.

Pentru suprafata de teren incadrata in UTR Ve se mentin prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG, prin PUZ nu se institue reglementari noi.

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

In prezent amplasamentul este liber de constructii. In vecinatatea zonei care se va reglementa prin PUZ exista cladiri de birouri si servicii, inclusiv spatiul comercial Dedeman. In conformitate cu extrasele CF (anexate), proprietarii terenurilor care se doresc a fi reglementate prin PUZ sunt urmasorii, dupa cum urmeaza:

- CF 319313 – suprafata teren de 15 429 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 272417 – suprafata teren de 4 046 mp in proprietatea SC Geainv SA
- CF 319312 – suprafata teren de 15 000 mp in proprietatea SC Lidl Romania SCS

Terenul studiat nu prezinta denivelari semnificative reprezentand o configuratie stabila fara alunecari de teren sau tasari pronuntate.



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

UTR RIM1 - zona mixta - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

1 – UTILIZARI ADMISE

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

La parterele spre principalele spații publice se pot amplasa 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.

Pe suprafața de teren dezembrată, cu suprafața de 1114,37 mp se pot amenaja suprafețe înierbate cu gazon și plantate cu arbuști de dimensiuni mici și mijlocii sau se pot amenaja locuri de parcare cu alei pietonale și carosabile aferente.

2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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.

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.

Garaje publice sau private sub și supraterrane 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.

3 – UTILIZARI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, 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.

Elemente supraterrane 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.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 500 mp

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În urma restructurării și reconfigurării spațiale a amplasamentului clădirile se vor realiza în retragere de minimum 3 m.

6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limitele laterale și 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.

7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12.00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Accesul se realizează din str. Fabricii de chibrituri.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor, în funcție de condițiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9 – STATIONAREA VEHICULELOR (auto, velo) – se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.

Necesarul de parcaje se calculează conform Anexei 2 din PUG:

Locuințe colective (multifamiliale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

– 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public:

– 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public

– parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

Pentru alte funcțiuni admise se vor respecta prevederile Anexei 2 conform Regulament PUG Cluj-Napoca.

** Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm

AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni

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.

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.

10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată aplicându-se următoarele criterii:

- pentru toate clădirile înălțimea maximă nu va depăși 40 m, respectiv un regim de înălțime maxim de (1-3S)+P+8E+1R.

Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Suprafața construită-desfasurată 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 caldura, case lift și alte instalații de producere a energiei.

ETAJ TEHNIC - nivel cu funcțiuni exclusiv tehnice (centrale termice, pompe de caldura, case lift și amplasare alte instalații, utilaje sau aparatură aferentă acestora pentru funcționarea optimă a imobilului). Aceste spații pot avea compartimentări interioare în funcție de necesitățile de separare a instalațiilor, aparaturii și protecției acestora. În aceste spații nu sunt admise încăperi cu funcțiunea de locuit, ateliere pentru intervenții (reparații)



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

vestiare / spații de odihna pentru personalul de întreținere sau alte încăperi care nu au caracter strict tehnic.

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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, 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 specificul zonei.

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

Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, elemente și panouri publicitare, imprejmui, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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)

13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul 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.

14 – IMPREJMUIRI



Între parcela destinată construirii spațiului comercial și parcela destinată funcțiunilor de locuire / birouri nu se va amplasa gard pentru împrejmuire.

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 III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

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.

16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 2,8

UTR S_Ec1 – subzona dedicată activităților comerciale de tip supermarket și terțiare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

1 – UTILIZARI ADMISE

(a) comerț de tip supermarket, hypermarket organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.

(b) comerț și servicii organizate în sistem "mall".

(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(d) Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei –

administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

(e) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

f) În cazul parcelei 3, adiacente paraului Nadas, în zona de protecție de 15 m de la albia minora se pot amenaja spații verzi, alei pietonale, edicule și mobilier urban ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funcțiuni terțiare, funcțiuni de învățământ, sanatare și asistență socială, cu condiția ca acestea să se concentreze în partea de nord a subzonei S_Ec1, adiacent paraului Nadas, pe parcela nr. 2 (în suprafața 2000 mp)

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3 – UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii.

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

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor vor respecta prevederile prezentului Regulament.

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la strada să fie mai mare sau egală cu 25 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă. Prevederea nu se aplică parcelelor de colț.

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Parcela adiacentă paraului Nadas, în zona de protecție de 15 m de la albia minora, pe care se vor realiza doar amenajări cu spații verzi, alei pietonale, edicule și mobilier urban ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber, face excepție de la criteriile menționate anterior.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban care, în urma divizării parcelelor existente, nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind



ARCHDESIGN

birou de arhitectura

utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 10m.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-pentru parcela (1)

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale si posterioare ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

- pentru parcela (2):

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4.5 m si posterioare ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 6 m.

7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor realiza din drumul aflat în vecinătatea vestică a subzonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor, în funcție de condițiile de amplasare, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.



9 – STATIONAREA VEHICULELOR (AUTO, VELO) : se va realiza in interiorul incintei, de regula in parcaje organizate la sol. Se admite si stationarea vehiculelor in spatii specializate , necesarul calculandu-se conform Anexei 2 din Regulament PUG.

10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Pentru construirea de platforme pentru adăpostirea utilajelor, elemente și panouri publicitare, împrejurimi, etc se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Cladirile noi se vor racorda la rețelele edilitare publice existente in zona. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20 % din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). In cadrul parcajului organizat la sol ce deserveste unitatea comerciala de tip big box, se vor intercala arbori (de regula cate unul la 3 locuri de parcare) cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de la colet.

14 – ÎMPREJMUIRI

Între parcela destinata construirii spatiului comercial si parcela destinata functiunilor de locuire / birouri nu se va amplasa gard pentru imprejmuire.

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată și pentru vizibilitate și atractivitate a spațiului comercial, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.

În cazuri particulare, când se impun, împrejurimile spre spațiul public 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 împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 60%

16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 1,2



E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atate si au fost detaliate pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

CLUJ-NAPOCA
Martie 2021

Intocmit,
arh. VICTOR MIHAILESCU



arh. ADRIAN TURCU



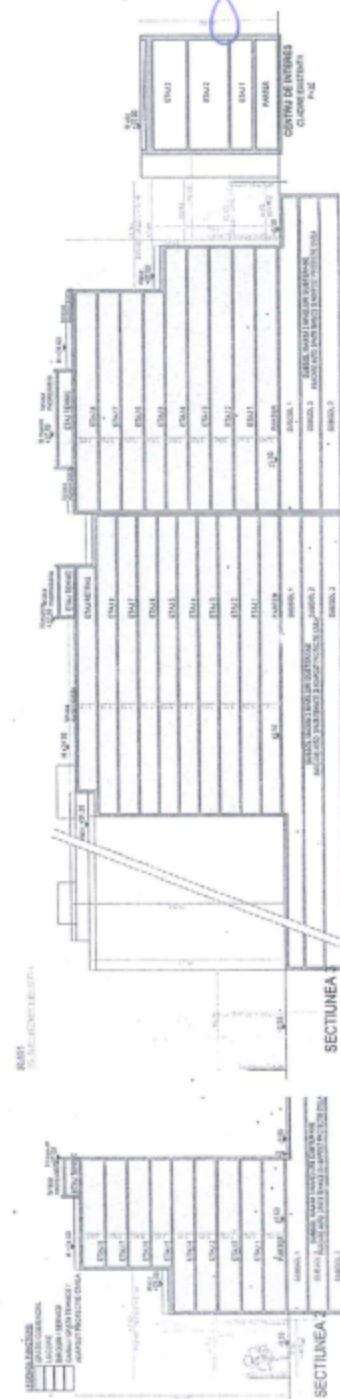
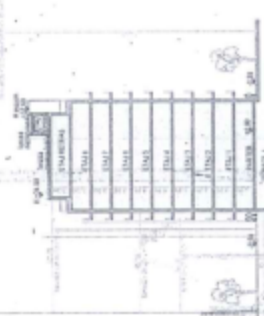
ANEXA 1 cuprinde cca nr. de 14 pag.

PLAN URBANISTIC ZONAL



TOTAL

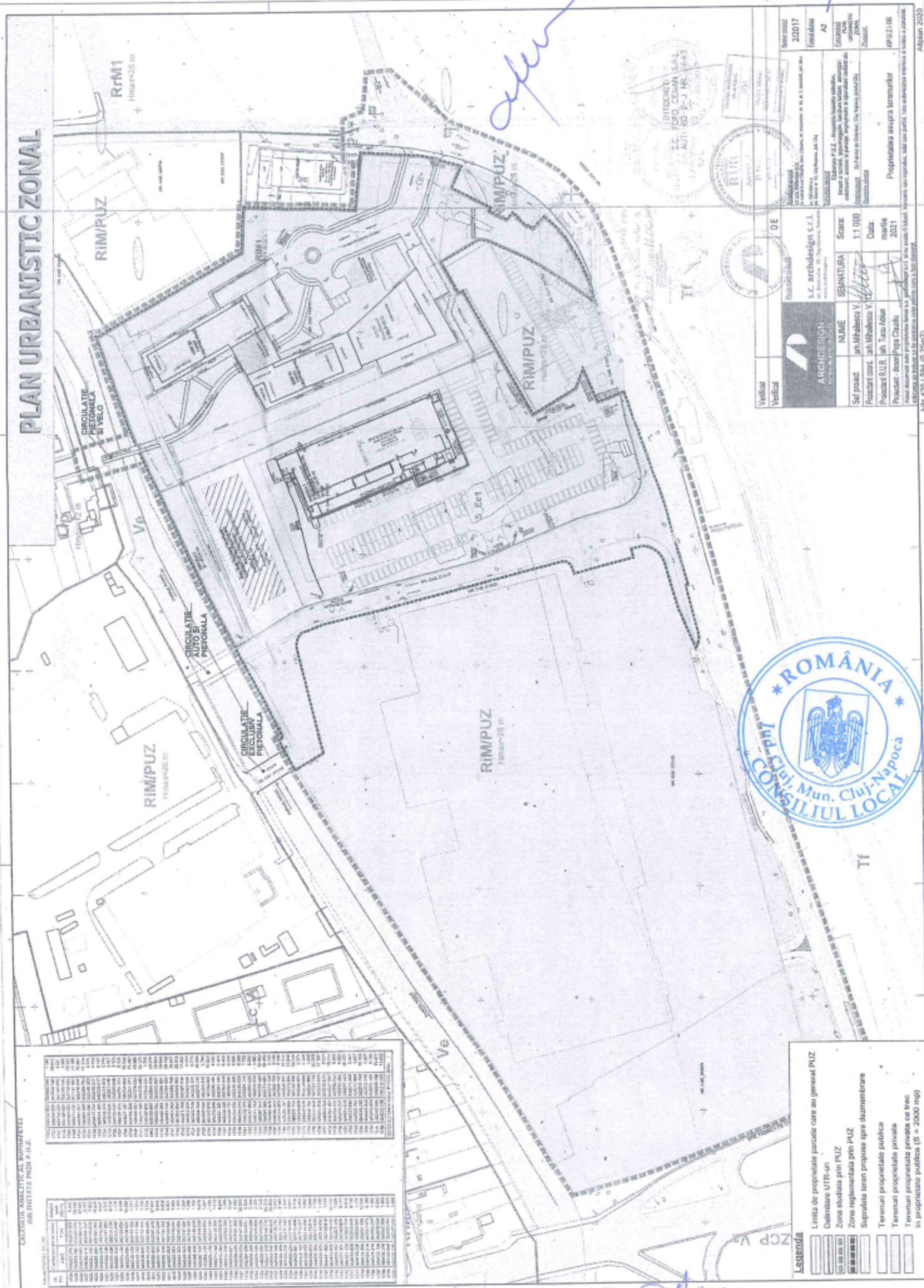
SUBSTRANT PRESENT			SUBSTRANT ABSENT		
	PROBES	%		PROBES	%
1	1.07	100	1.07	100	100
2	1.07	100	1.07	100	100
3	1.07	100	1.07	100	100
4	1.07	100	1.07	100	100
5	1.07	100	1.07	100	100
6	1.07	100	1.07	100	100
7	1.07	100	1.07	100	100
8	1.07	100	1.07	100	100
9	1.07	100	1.07	100	100
10	1.07	100	1.07	100	100
11	1.07	100	1.07	100	100
12	1.07	100	1.07	100	100
13	1.07	100	1.07	100	100
14	1.07	100	1.07	100	100
15	1.07	100	1.07	100	100
16	1.07	100	1.07	100	100
17	1.07	100	1.07	100	100
18	1.07	100	1.07	100	100
19	1.07	100	1.07	100	100
20	1.07	100	1.07	100	100
21	1.07	100	1.07	100	100
22	1.07	100	1.07	100	100
23	1.07	100	1.07	100	100
24	1.07	100	1.07	100	100
25	1.07	100	1.07	100	100
26	1.07	100	1.07	100	100
27	1.07	100	1.07	100	100
28	1.07	100	1.07	100	100
29	1.07	100	1.07	100	100
30	1.07	100	1.07	100	100
31	1.07	100	1.07	100	100
32	1.07	100	1.07	100	100
33	1.07	100	1.07	100	100
34	1.07	100	1.07	100	100
35	1.07	100	1.07	100	100
36	1.07	100	1.07	100	100
37	1.07	100	1.07	100	100
38	1.07	100	1.07	100	100
39	1.07	100	1.07	100	100
40	1.07	100	1.07	100	100
41	1.07	100	1.07	100	100
42	1.07	100	1.07	100	100
43	1.07	100	1.07	100	100
44	1.07	100	1.07	100	100
45	1.07	100	1.07	100	100
46	1.07	100	1.07	100	100
47	1.07	100	1.07	100	100
48	1.07	100	1.07	100	100
49	1.07	100	1.07	100	100
50	1.07	100	1.07	100	100
51	1.07	100	1.07	100	100
52	1.07	100	1.07	100	100
53	1.07	100	1.07	100	100
54	1.07	100	1.07	100	100
55	1.07	100	1.07	100	100
56	1.07	100	1.07	100	100
57	1.07	100	1.07	100	100
58	1.07	100	1.07	100	100
59	1.07	100	1.07	100	100
60	1.07	100	1.07	100	100
61	1.07	100	1.07	100	100
62	1.07	100	1.07	100	100
63	1.07	100	1.07	100	100
64	1.07	100	1.07	100	100
65	1.07	100	1.07	100	100
66	1.07	100	1.07	100	100
67	1.07	100	1.07	100	100
68	1.07	100	1.07	100	100
69	1.07	100	1.07	100	100
70	1.07	100	1.07	100	100
71	1.07	100	1.07	100	100
72	1.07	100	1.07	100	100
73	1.07	100	1.07	100	100
74	1.07	100	1.07	100	100
75	1.07	100	1.07	100	100
76	1.07	100	1.07	100	100
77	1.07	100	1.07	100	100
78	1.07	100	1.07	100	100
79	1.07	100	1.07	100	100
80	1.07	100	1.07	100	100
81	1.07	100	1.07	100	100
82	1.07	100	1.07	100	100
83	1.07	100	1.07	100	100
84	1.07	100	1.07	100	100
85	1.07	100	1.07	100	100
86	1.07	100	1.07	100	100
87	1.07	100	1.07	100	100
88	1.07	100	1.07	100	100
89	1.07	100	1.07	100	100
90	1.07	100	1.07	100	100
91	1.07	100	1.07	100	100
92	1.07	100	1.07	100	100
93	1.07	100	1.07	100	100
94	1.07	100	1.07	100	100
95	1.07	100	1.07	100	100
96	1.07	100	1.07	100	100
97	1.07	100	1.07	100	100
98	1.07	100	1.07	100	100
99	1.07	100	1.07	100	100
100	1.07	100	1.07	100	100



Arhitekt. prof. Samuel Bp



PLAN URBANISTIC ZONAL.



Architect of, Daniel Pop

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat de _____ cu sediul social în str.Motilor nr.3, Cluj-Napoca, Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică** și

SC GEAINV S.A., identificata prin CUI 23405135 si nr. inreg. Reg. Comertului Cluj J12/897/2008, reprezentata de Crisan Ramona Ioana, cu sediul social in Cluj-Napoca, B-dul Muncii, jud. Cluj, Romania,

SC Lidl Romania S.C.S., identificata prin CUI 15300120 si nr. inreg. Reg. Comertului Cluj J23/1347/16.05.2007, reprezentata de Ildiko Bartha Constantinescu, cu sediul social in str. Industriilor, nr. 19, et. 1, cam. E05, com. Chiajna, sat Chiajna, jud. Ilfov, Romania, denumiti în continuare **investitori privati**.

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau, individual, parte.

Având în vedere că:

A. Investitorii privati sunt decisi să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren situat în Cluj-Napoca, Str. Fabricii de Chibrituri, nr. 5-11, identificat prin extrasul CF nr 319313, 319312, 272417, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate.

Teritoriul studiat prin PUZ este încadrat preponderent în UTR RiM, parțial în U.T.R. Ve.

Anterior, au fost eliberate două certificate de urbanism: certificatul de urbanism nr. 573/ 14.02.2017 (prelungit de la data de 15.02.2019 pana la data de 15.02.2020) si certificatul de urbanism nr. 1584 din 20.04.2018 (prelungit de la data de 21.04.2020 la 20.04.2021).

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai



operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.

D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică.

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune următoarea **temă-program de restructurare urbană** a amplasamentului studiat :

Profil functional :

- în conformitate cu P.U.G. Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul studiat se încadrează preponderent în **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă și parțial în **U.T.R. Ve** – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
Teritoriul reglementat se încadrează în **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă;
- prin PUZ de restructurare se propune reglementarea terenurilor din zona reglementată, astfel:

UTR RiM1 – zona mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial;

UTR S_Ec1 – subzonă dedicată activităților comerciale de tip supermarket și terțiar;

- terenurile din zona studiată care nu sunt parte integrantă din zona reglementată vor rămâne în **UTR RiM** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă;

Terenul reglementat, care este principalul obiectiv al acestei documentații P.U.Z., este format din 3 parcele alăturate, identificate după următoarele date:

– CF 319313 – suprafața teren de 15 429 mp în proprietatea SC Geainv SA

– CF 272417 – suprafața teren de 4 046 mp în proprietatea SC Geainv SA

– CF 319312 – suprafața teren de 15 000 mp în proprietatea SC Lidl Romania SCS

Astfel rezultă o suprafață totală de 34.475,00 mp, ce se va reglementa prin prezenta documentație.

Pe parcela identificată prin CF 319313 se va institui **UTR RiM1** – zona mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial în vederea amplasării unor construcții cu destinația de locuințe colective, birouri și servicii.

Pe parcela identificată prin CF 319312 se va institui **UTR S_Ec1** – subzona dedicată activităților comerciale de tip supermarket în vederea amplasării unui spațiu comercial de tip Lidl și a unei construcții cu funcțiuni terțiare.

Parcela identificată prin CF 272417 își va păstra destinația de drum cu drept de servitute de trecere auto și pietonală pentru imobilul înscris în CF 319312, respectiv CF 272423.

Indicatori urbanistici :

UTR RiM1 – zona mixtă - teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial

- P.O.T. max. = 60% ; C.U.T. max. = 2,8;

- pt. nivelele cu destinație locuire - A.C. maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului) pentru parcele comune, respectiv A.C. = $50\% St$ pentru parcele colț;

UTR S_Ec1 - subzona dedicată activităților comerciale de tip supermarket și terțiare

- P.O.T. max. = 60% ; CUT max=1,2.

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

1.1. Investitorii privați propun și sunt de acord, conform cerințelor stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 670 / 04.08.2017, Avizul de oportunitate nr. 101/08.04.2020, Avizul arhitectului – șef nr. 71 din 5.07.2021 și Avizul Direcției Tehnice Serviciul Siguranța Circulației Nr. 383284 din 10.12.2018, ca prin grija și cheltuiala acestora să se realizeze următoarele obiective de utilitate publică propuse prin studiu:

1.2.1 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; conform unei teme de proiectare stabilite de comun acord între investitorii privați și autoritatea publică

1.2.2. 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;

1.2.3. Realizarea unei treceri de pietoni pe strada Fabricii de Chibrituri în zona intersecției cu strada Gării, marcarea unei benzi de viraj stanga (dinspre pod Locomotivei spre 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.

1.2.4. Realizarea alveolelor necesare pentru stațiile BUS de pe strada Fabricii de Chibrituri, conform planșa PUZ. Acestea se vor autoriza și realiza anterior recepției construcțiilor propuse în zona RiM1.

1.2. Investitorii privați sunt de acord ca să suporte toate investițiile propuse prin documentația de urbanism.

1.3. Investitorii privați sunt de acord ca anterior emiterii autorizațiilor de construire, să se dezmembreze din parcela inițială (nr. Cad. 319312) suprafața de 2000 mp – parcela (2) și să se 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.

1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorii vor demara demersurile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.

1.5. Condițiile menționate în prezentul contract vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenurilor reglementate prin prezentul PUZ de restructurare.

1.6. 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.

1.7. Investitorii privați au obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.1., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.

1.8. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire .

1.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe domeniul public, autoritatea publică va pune la dispoziția investitorului suportul tehnic și susținerea necesară procedurii de autorizare și recepționare.

2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcele, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

2.2 Investitorii privați vor implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorii privați vor asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare estelei

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr. 71 din 5.07.2021

4. ALTE CLAUCZE:

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

2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost Încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de2021
între

sc. GEAINV s.a. prin reprezentant Crisan Ramona Ioana

sc. Lidl Romania s.c.s. prin reprezentant Ildiko Bartha Constantinescu

și

Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
prin reprezentant _____

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM, ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA ECONOMICĂ, DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA JURIDICĂ, DIRECTOR EXECUTIV



ANEXA 4 CUPRINDE UN NP. DE 4 PAGINI



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. 101 din 8.01.2020

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, pâraul 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-volumetrice, 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. 6410097 din 10.04.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.04.20

RIM / PUZ

Hmax.=28m

RIM / PUZ

RIM / PUZ

Ve

(panta 1/285) - pista de club
Hmax.=28m

CL 156/2020

RIM1

Hmax.=28m

S_RIM

Arh. de proiectare
RIM / PUZ
Hmax.=28m

8.04.2024 ehnofrig

str. Fabrica de Chitichur

OZCP_RIM

profil tip II.J - 21m

Tf



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

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:

AVIZ

Nr. 71 din 5.07.2021

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 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 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 branșament 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 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 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 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 pâraul 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 urma 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

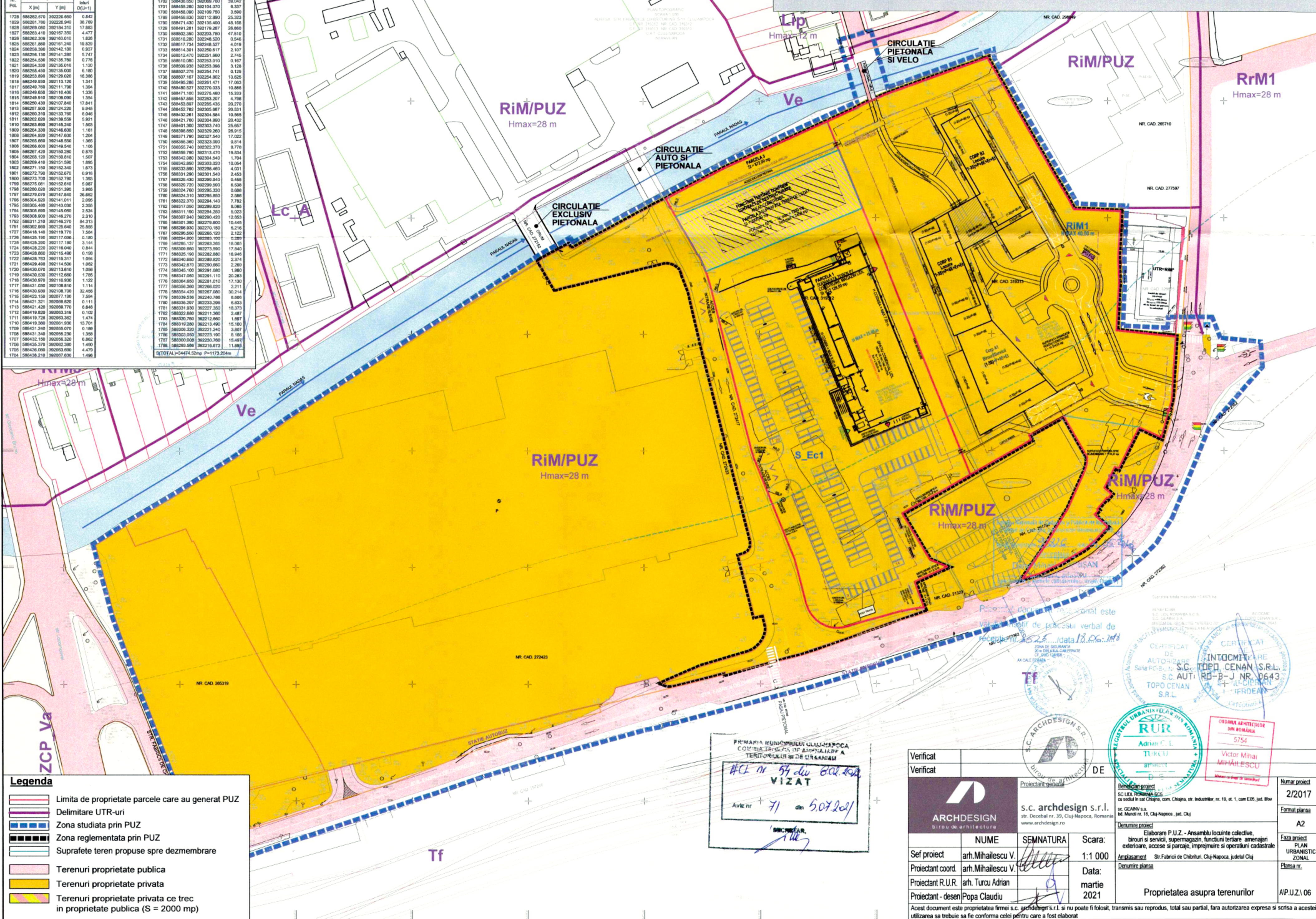
Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI DELIMITATE PRIN P.U.Z.

Parcela (TOTAL) CC, DR							
Nr. Pkt.	Coordonate pos. de contur		Lungime L _{ij} [m]				
	X [m]	Y [m]	D _{ij} [m]				
1726	588262.570	392220.650	0.842	1703	588436.860	392068.280	1.486
1829	588261.780	392220.940	38.769	1701	588436.850	392068.790	38.042
1828	588261.080	392184.310	17.883	1701	588436.280	392104.070	6.337
1827	588263.410	392167.350	4.477	1700	588436.080	392109.750	3.960
1826	588262.309	392163.010	1.820	1700	588471.430	392135.400	48.186
1825	588261.860	392161.240	19.829	1700	588491.281	392179.287	28.860
1824	588266.350	392142.180	0.937	1700	588502.350	392203.780	47.510
1823	588266.130	392141.280	5.747	1701	588516.280	392248.520	0.546
1822	588264.530	392135.760	0.776	1701	588517.734	392248.527	4.019
1821	588254.330	392135.010	1.120	1703	588514.301	392250.617	2.107
1820	588256.450	392135.000	6.180	1704	588512.470	392251.680	2.745
1819	588253.880	392129.020	16.380	1705	588510.080	392253.610	0.167
1818	588243.230	392113.120	1.341	1706	588509.038	392253.996	3.128
1817	588249.780	392111.790	1.384	1707	588507.278	392254.741	0.125
1816	588249.650	392110.400	1.336	1708	588507.167	392254.802	13.825
1815	588249.910	392109.090	1.354	1709	588495.286	392261.471	17.083
1814	588250.430	392107.840	17.841	1740	588480.527	392270.033	10.888
1813	588257.500	392124.220	9.945	1741	588471.100	392275.480	15.333
1812	588260.310	392133.780	6.046	1742	588467.856	392283.207	4.798
1811	588262.020	392130.550	5.821	1743	588453.801	392285.435	20.270
1810	588263.890	392145.240	1.503	1744	588452.762	392285.687	20.531
1809	588264.330	392146.600	1.161	1745	588432.261	392304.584	10.565
1808	588264.920	392147.600	1.204	1746	588371.790	392304.890	20.432
1807	588265.060	392148.550	1.365	1747	588401.300	392303.740	28.687
1806	588266.600	392149.540	1.105	1748	588398.650	392329.280	26.915
1805	588267.420	392150.280	0.878	1749	588371.790	392327.540	17.022
1804	588268.120	392150.810	1.507	1750	588355.360	392323.690	9.914
1803	588269.410	392151.590	1.885	1751	588355.740	392322.370	8.778
1802	588271.150	392152.340	1.673	1752	588342.080	392304.540	1.704
1801	588272.790	392152.670	0.918	1753	588342.850	392303.020	10.064
1800	588273.700	392152.780	1.380	1754	588333.890	392298.460	4.031
1799	588275.081	392152.810	5.087	1755	588331.290	392301.540	2.453
1798	588280.020	392151.390	3.885	1756	588329.430	392299.840	0.485
1797	588279.070	392147.540	26.892	1757	588329.720	392299.950	6.538
1796	588304.520	392141.011	2.086	1758	588324.760	392295.330	0.686
1795	588305.480	392143.030	2.355	1759	588324.310	392295.850	2.586
1794	588306.680	392145.050	2.524	1760	588322.370	392294.140	7.782
1793	588308.900	392146.270	2.310	1761	588317.050	392299.820	8.085
1792	588311.210	392146.270	84.313	1762	588311.190	392294.200	5.023
1791	588362.890	392125.640	25.885	1763	588307.940	392290.420	12.853
1790	588416.140	392119.770	7.584	1764	588301.360	392279.600	10.445
1789	588425.190	392117.030	0.180	1765	588296.930	392270.150	5.216
1788	588425.200	392117.180	3.144	1766	588296.050	392265.120	2.122
1787	588428.880	392116.040	0.844	1767	588294.000	392264.190	0.389
1786	588428.880	392115.490	0.188	1768	588291.137	392263.285	18.085
1785	588428.763	392115.317	1.084	1769	588309.950	392273.590	17.840
1784	588428.480	392114.500	1.062	1770	588325.190	392282.880	16.946
1783	588430.070	392112.810	1.059	1771	588340.650	392289.820	2.374
1782	588430.530	392112.860	1.785	1772	588342.870	392290.660	2.289
1781	588430.970	392110.930	1.122	1773	588345.100	392291.690	1.880
1780	588431.030	392109.810	1.114	1774	588347.060	392291.110	20.383
1779	588430.930	392108.700	32.408	1775	588364.650	392281.010	17.130
1778	588432.150	392077.190	7.594	1776	588356.360	392286.020	2.211
1777	588421.321	392069.820	0.111	1777	588354.420	392287.080	30.214
1776	588421.420	392069.770	6.846	1778	588338.536	392240.796	8.606
1775	588419.820	392063.319	0.102	1779	588335.297	392233.206	6.833
1774	588419.728	392063.362	1.474	1780	588331.830	392227.350	16.373
1773	588419.380	392061.830	13.701	1781	588322.880	392211.380	2.487
1772	588421.340	392058.070	0.188	1782	588320.760	392212.660	1.897
1771	588431.340	392055.230	1.359	1783	588318.280	392213.490	15.100
1770	588432.190	392056.320	6.862	1784	588305.320	392211.240	3.807
1769	588435.370	392062.380	1.490	1785	588303.050	392223.190	8.186
1768	588436.080	392063.890	4.479	1786	588300.008	392230.708	15.487
1767	588436.210	392067.830	1.496	1787	588293.586	392216.673	11.885

S(TOTAL)=5447.52mp =1173.260		
------------------------------	--	--

PLAN URBANISTIC ZONAL



Legenda	
	Limita de proprietate parcele care au generat PUZ
	Delimitare UTR-uri
	Zona studiata prin PUZ
	Zona reglementata prin PUZ
	Suprafete teren propuse spre dezmembrare
	Terenuri proprietate publica
	Terenuri proprietate privata
	Terenuri proprietate privata ce trec in proprietate publica (S = 2000 mp)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA LOCALĂ DE ÎNTRUNIRE A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
#CL nr 54 din 06.08.2017
VIZAT
Aviz nr 71 din 5.07.2017
București

Verificat	Verificat	Proiectant general	DE	Numar proiect	2/2017
ARCHDESIGN	ARCHDESIGN	s.c. archdesign s.r.l.		Format planșă	A2
NUME	SEMNTURA	Scara:		Faza proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL
Sef proiect	arh. Mihailescu V.	1:1 000		Planșă nr.	
Proiectant coord.	arh. Mihailescu V.	Data:			
Proiectant R.U.R.	arh. Turcu Adrian	martie 2021			
Proiectant - desen	Popa Claudiu				
Acest document este proprietatea firmei s.c. archdesign s.r.l. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă a acesteia; utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat			Proprietatea asupra terenurilor		
h/l= 420 / 594 (0.25m2)			Allplan 2020		

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. LIDL ROMÂNIA S.C.S. și S.C. GEAINV S.A.
- Proiectant : S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 155789/08.04.2021

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

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

- Certificat de urbanism nr. 1584/20.04.2018
- Aviz de oportunitate nr. 101/08.04.2020
- Aviz Arhitect Șef nr. 71/05.07.2021

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. 155789/08.04.2021

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 03.10.2016

În data de 19.08.2020 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de restructurare urbană – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor 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

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. atât la sediul Primăriei în data de 13.12.2019, cât și în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 19.06.2020 și 16.02.2021

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării 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 Monitorul de Cluj din 09.04.2019

Dezbaterile lucrării s-a realizat la sediul Primăriei în data de 13.12.2019 - ora 9 și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 19.06.2020 - ora 9:30 și 16.02.2021 - ora 15.

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc atât la sediul Primăriei în data de 13.12.2019 - ora 9, cât și în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings în datele de : 19.06.2020 - ora 9:30 și 16.02.2021 - ora 15.

S-au expedit 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 :

- S.C. ICPIAF S.A. – str. Fabricii de Chibrituri nr. 13-21
- S.C. NORD CONFOREST INVEST S.R.L. – str. Traian nr. 77A, et. 1
- S.C. GAR PROPERTIES S.R.L. – sat Milaș nr. 111, comuna Milaș, jud. Bistrița - Năsăud
- Compania Națională de Căi Ferate „CFR” S.A. București - Sucursala Regională „CFR” Cluj Piața Avram Iancu nr. 17
- Stăncioiu Steluța Virginia – str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 47
- S.C. TIPARNIȚA PRODEXIM S.R.L. – str. Fabricii de Chibrituri nr. 9A
- S.C. DEDEMAN S.R.L. – str. Alexei Tolstoi nr. 8, Bacău, jud. Bacău
- S.C. DEDEMAN S.R.L. – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11
- S.C. DELGAZ GRID S.A. – str. Decebal nr. 93-95
- Administrația Bazinală de Apă Someș - Tisa – str. Vânătorului nr. 17

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile publice a studiului de urbanism a avut loc în datele de : 13.12.2019 - ora 9, 19.06.2020 - ora 9:30 și 16.02.2021 - ora 15.

La dezbaterile din : 13.12.2019, 19.06.2020 și 16.02.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-a prezentat proiectantul – arh. Victor Mihăilescu

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

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;

Nu este cazul.

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.

Nu s-au înregistrat sesizări.

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