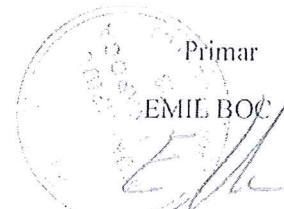




ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de S.C Service Automobile 2 Cluj S.A prin arh. Iancu Adrian, cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 84, înregistrată sub nr. 424788/43/2019 și completările depuse sub nr. 7206/43/2020 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinalului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 35 din 10.02.2020

pentru P.U.Z de restructurare – Calea Dorobanților – str. Ep. Nicolae Ivan

generat de imobilele cu nr. Cad. 263110, nr. Cad. 264752, nr. Cad. 311463, nr. Cad. 311528, nr. Cad. 261102, nr. Cad. 261102-C,

Inițiator: S.C. Service Automobile 2 Cluj S.A.

Proiectant: S.C. Arhimobil S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian Z.S. Iancu

Amplasare, delimitare, suprafață zonei reglementate prin P.U.Z.: teren în suprafață de 9042mp (din acte), delimitat de Calea Dorobanților în partea de nord-vest, strada Episcop Nicolae Ivan în partea de sud-est, limită U.T.R. Lc/PUZ și U.T.R. S_Et în partea de nord-est și limite cadastrale în partea de sud-vest.

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

U.T.R Rim - Restructurarea zonelor cu caruter industrial - Zonă mixtă

-*funcțiune predominantă*: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), 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.

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

Prin P.U.Z se propune restructurarea incintei industriale, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, respectiv dezvoltarea unui ansamblu mixt, format din două corpuri de clădire cu regim mare de înălțime : corp A – cu acces din strada Dorobanților, funcțiune predominantă de birouri și corp B – cu acces din strada Ep. Nicolae Ivan având funcțiunea predominantă de locuire și parking.

U.T.R M-Dacia – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă

-*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative – birouri, sedii de companii, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică, învățământ, servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale, cazare turistică, sănătate, parcaj colectiv, garaje.

-*regim de construire*: deschis;

-*înălțimea maximă admisă*: corp A – (1-3S)+P+7E+R, corp B (1-2S)+4D+P+9E; H max= 45 m de la CTA;

-*indici urbanistici*: P.O.T. maxim =60%; C.U.T. maxim = 2.8;

-*retragere minimă față de aliniament*:

- construcțiile se vor dispune în retragere de minim 9m față de strada Ep. Nicolae Ivan, cu excepția punctului gospodăresc;
- construcțiile se vor dispune în retragere de minim 4,5m la nivelul parterului față de Calea Dorobanților și vor păstra limita de alinere față de imobilele cu regim mare de înălțime din partea de S-V; Subsolul construcțiilor va fi până în aliniamentul străzii.

- *retragerea minimă față de limitele laterale*:

- construcțiile se vor dispune în retragere de minim 4,5m față de limita laterală sud-vestică, cu excepția postului trafo și punctului gospodăresc, amplasate conform planșei A06;
- nivelurile supraterane ale construcțiilor se vor dispune în retragere de minim 4,5m față de limita laterală nord-estică, iar nivelurile subterane – min.2m;

- *circulațiile și accese*: din Calea Dorobanților și din strada Ep. Nicolae Ivan. Este obligatoriu cel puțin un acces auto și pietonal din circulație publică, direct din Calea Dorobanților sau prin servitute de trecere;

- *staționarea vehiculelor (auto, velo)*: în interiorul parcelei, în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament; Locurile de parcare pentru biciclete pot fi dispuse și la sol; Suplimentar se vor asigura un număr de 75 locuri de parcare cu acces public;

- *echiparea tehnică-edilitară*: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.12.2019 și a verificărilor ulterioare din comisia operativă din data de 31.01.2020, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

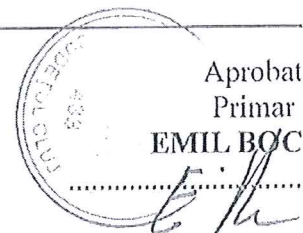
Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3121 din 27.06.2017 (valabil până în 27.06.2020) emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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



Ca urmare a cererii adresate de S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A., cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 84, înregistrată la nr. 497221/433/2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 26.01.2018, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr.169..... din28.02.2018.....

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – de restructurare, Calea Dorobanților – str. Coastei, generat de imobilul situat în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 84, nr. cad. 261102, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este încadrat în UTR RiM, zona delimitată de Calea Dorobanților – la nord-vest, str. Coastei – la sud-est, limitele UTR Lc/PUZ și UTR Lc – pe celelalte laturi, așa cum apare în Planșa 3.2 – Reglementari urbanistice aferente P.U.G.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți

- *existent*: conf. PUG aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă,
- *propus*: teritoriu urban cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- POT maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț
- CUT maxim = 2,8

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 Calea Dorobanților;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

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 Certificatul de urbanism nr. 3121 din 27.06.2017.
- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
- *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Tema de proiectare a studiului de trafic va fi supusă avizării în Comisia Municipală de sistematizare a circulației rutiere și pietonale.
- *studii urbanistice (masterplan)*, *studiu de fezabilitate* și încheierea unui *contract de restructurare* cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. Condiționări Primare, din Regulament aferent Rim).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin 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. nr. 3121 din 27.06.2017, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



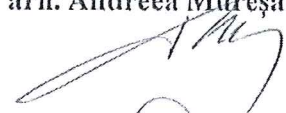
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan



Red. Cons. Doina Tripon
3 ex.



Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – M Dacia

Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

Art.1. Utilizări admise:

- (a) locuire colectiva; (b) activitati administrative – birouri, sedii de companii etc.;
- (c) financiar-bancare; (d) comerciale (tertiare), alimentație publică; (e) invatamant;
- (f) servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale; (g) cazare turistică; (h) sanatate;
- (i) parcar, garaje.

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: $S_{min} = 500$ mp; front min.=18 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- cladirile vor fi retrase fata de aliniament cu minim 4,50 metrii la nivelul parterului pe strada Dorobantilor si vor pastra limita de alinare fata de imobilele cu regim mare de inaltime din partea de S-V.

- pana in aliniament la nivelul subsolului fata de strada Dorobantilor

- cladirile vor fi retrase fata de aliniemant cu min. 9.00 m pe strada Episcop Nicolae-Ivan. Exceptie face Puncul Gospodaresc amplasat la strada Episcop Nicolae Ivan.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei:

- fata de limita de S-V min. 4,50 m. Exceptie face Postul Trafo si Punctul Gospodaresc, amplasate conform plansei A06.

- fata de limita de N-E min. 4,50 m la nivelurile supraterane si min. 2.00 m la nivelurile subterane

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Calea Dorobantilor sau prin servitute de trecere.

Art.8. Staționarea și parcare a autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: $H_{max} = 45$ m de la cota terenului amenajat .

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fațade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.)

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de retelele edilitare.

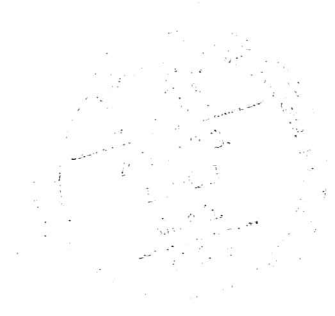
Art.12 – Spații verzi: min 20% din suprafața totala

Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului În cazul în care sunt necesare împrejmuiri spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

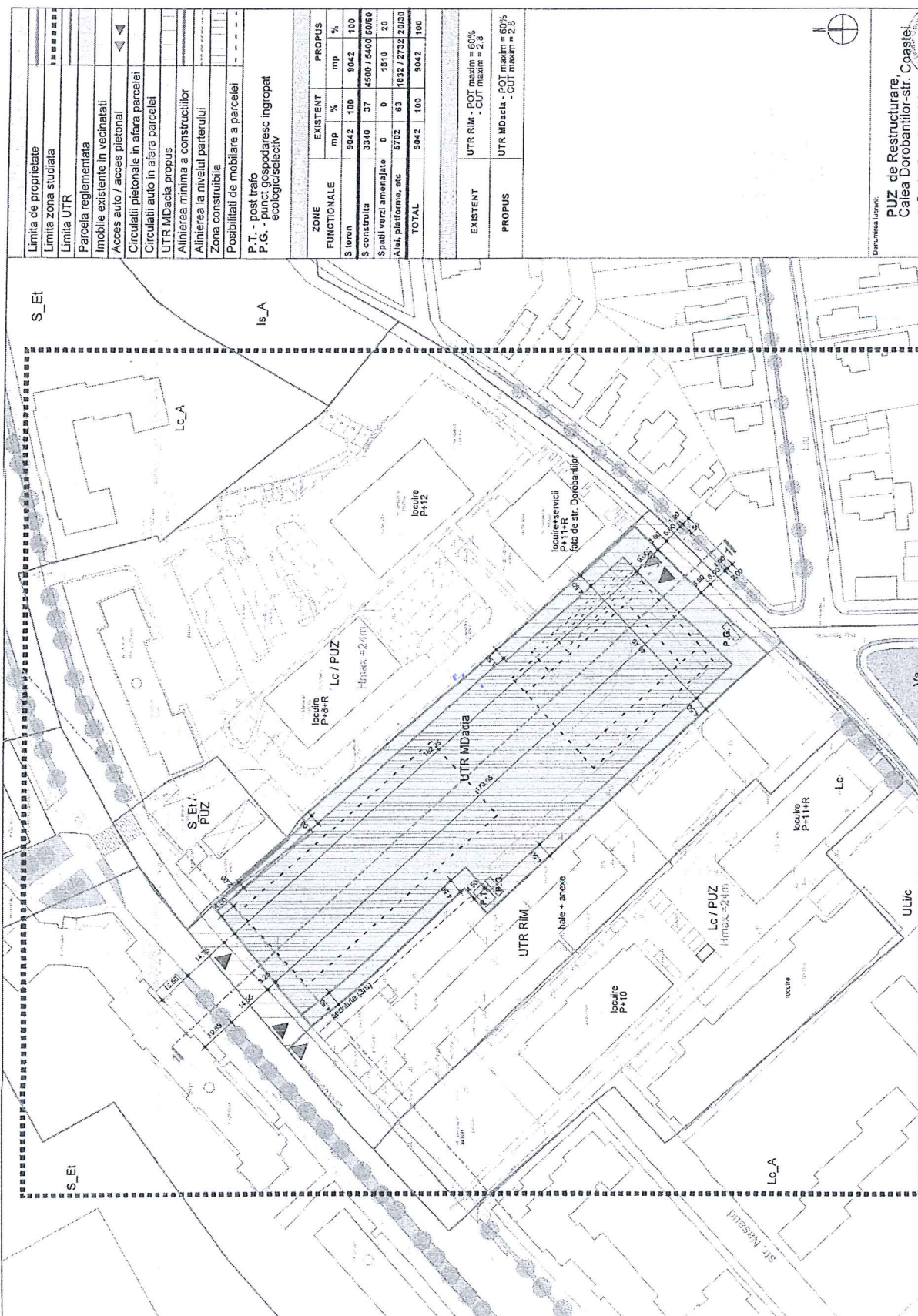
Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autorizate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =60%; CUTmaxim = 2.8

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.



Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin



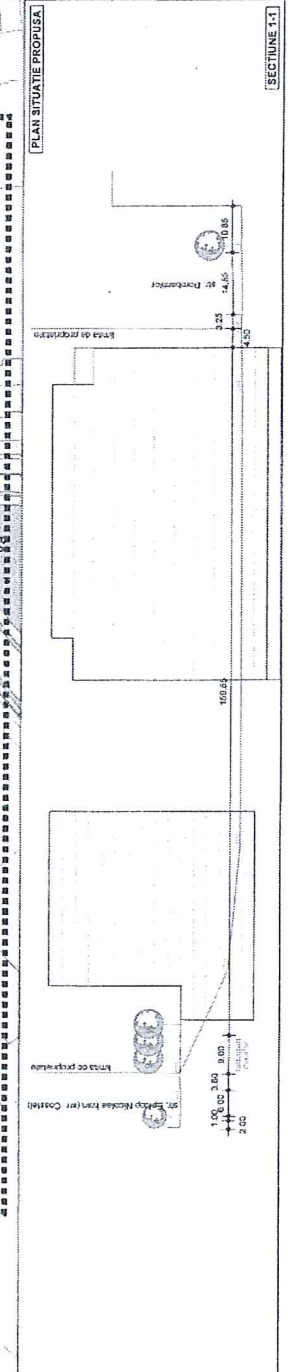
Denumirea lucrării: **PUZ de Restructurare Calea Dorobanilor-str. Coastei**
 str. Dorobanilor nr.84, Cluj-Napoca

Străduț: s.c. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.R.L.
 str. Dorobanilor nr.84, Cluj-Napoca

Proiectant: **SC ARHIMOBIL srl**
 CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ, NR. 1301/2013

Șef proiect: prof.dr. arh. ADRIAN IANCU
 Coordonator: prof.dr. arh. ADRIAN IANCU
 Proiectant: arh. DASCAL FLORIN
 Desenator: arh. DASCAL FLORIN

Scara planșă: 1:500
 Data: 02/2019
 Fișă: 08/2019
 Scara: 1:1000
 fișă



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S teren	9042	100	9042	100
S construita	3340	37	4500 / 5400	50/60
Spatii verzi amenajate	0	0	1510	20
Alte, platforme, etc	5702	63	1832 / 2732	20/30
TOTAL	9042	100	9042	100

UTR RIM - POT maxim = 60%
 - CUT maxim = 2,3

UTR MDacia - POT maxim = 60%
 - CUT maxim = 2,3

SECȚIUNE 1-1

PUZ
 REGULAMENTARI
 URBANISTICE A03

Limita de proprietate	-----
Limita zona studiata	-----
Limita UTR	-----
Imobile existente in vecinatati	-----
Acces auto	-----
Acces pietonal	-----
Circulatii pietonale in afara parcelei	-----
Circulatii auto in afara parcelei	-----
Alinierea la nivelul parterului	-----
Alinierea minima a constructiilor	-----
Imobile propuse	-----
Posibilitate mobilare vecinatati	-----
Contur subsol	-----
Zona verde amenajata	-----

P.T. - post trazo
P.G. - punct gospodaresc ingropat
C. - calea ferata
B - parcare biciclete

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPIUS	
	mp	%	mp	%
S teren	9042	100	9042	100
S construita	3349	37	4500 / 6400	50/60
Spatii verzi amenajate	0	0	1810	20
Alte platforme, etc	5702	63	1832 / 2732	20/20
TOTAL	9042	100	9042	100

UTR RIM - POT maxim = 60%
- CUT maxim = 28

UTR M-deala - POT maxim = 50%
- CUT maxim = 2,5

UTR RIM - POT maxim = 60%
- CUT maxim = 28

UTR M-deala - POT maxim = 50%
- CUT maxim = 2,5

Denumirea lucrarii:
PUZ de Restructurate
Calea Dorobantilor-str. Coastei
str. Dorobantilor nr.84, Cluj-Napoca

Beneficiar:
S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.R.L.
str. Dorobantilor nr.84, Cluj-Napoca

Proiectant:
SC ARHIMOBIL S.R.L.
CULUMECEA, JUDEȚUL CLUJ-NAPOCA

Sef proiect:
prof.dr. arh. ADRIAN IANCU

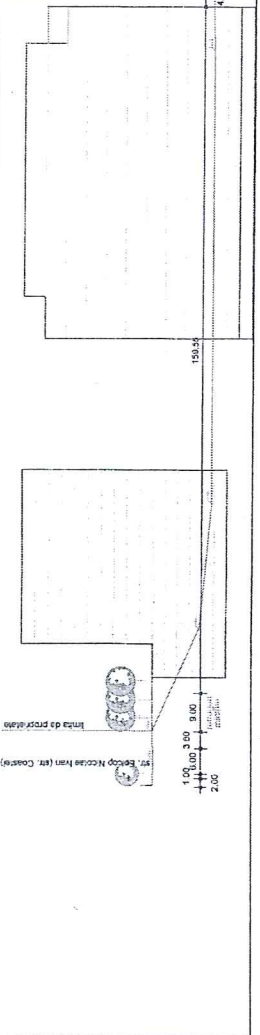
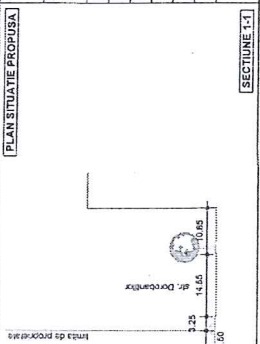
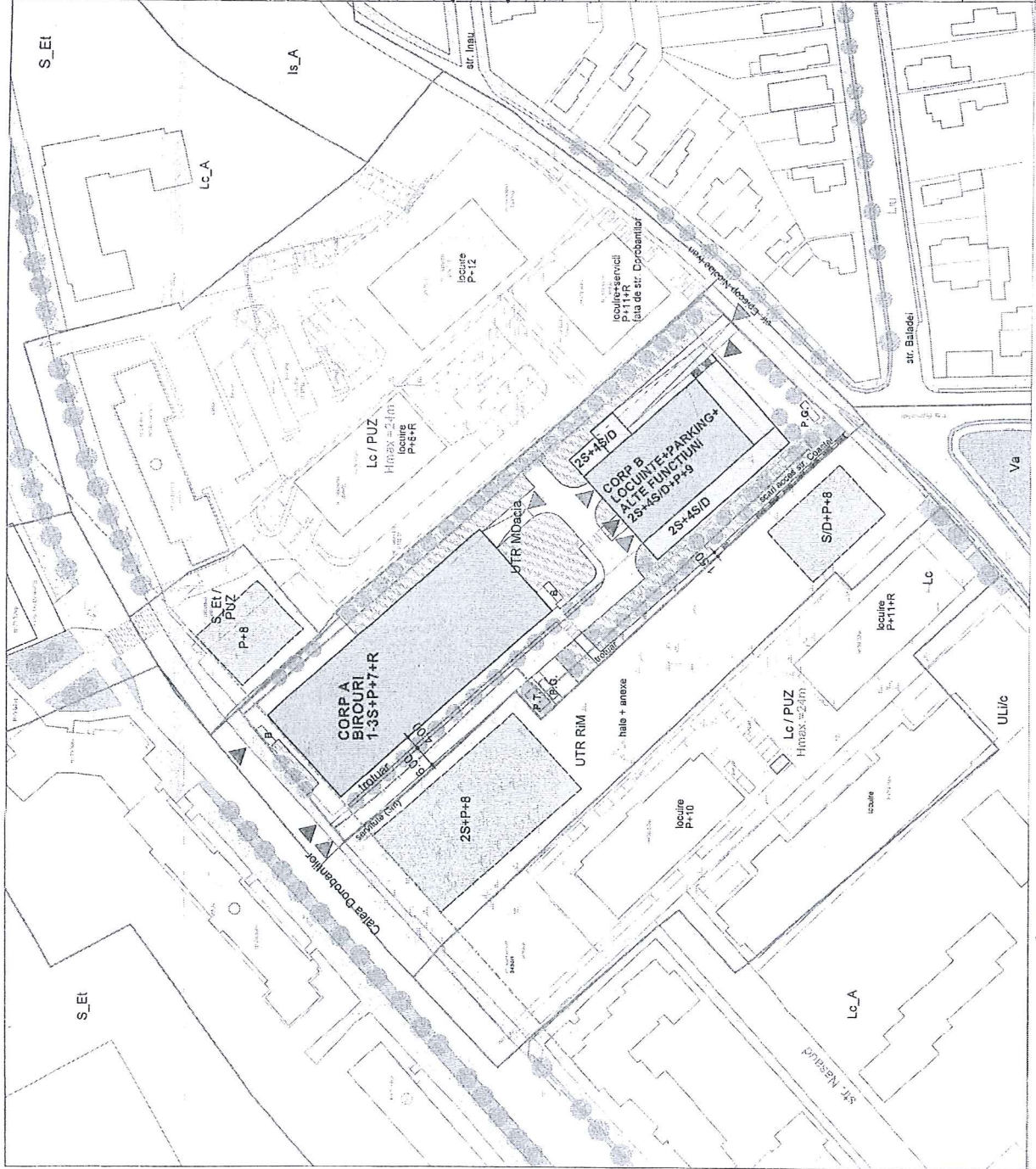
Proiectat:
prof.dr. arh. ADRIAN IANCU

Proiectat:
arh. DASCAL FLORIN

Desenat:
arh. DASCAL FLORIN

Numar proiect: 02/2019 data: 08/2019 scara: 1/11000

PUZ
MOBILARE URBANISTICA VAR. 1 A06/1



SECTIONE 1-1