

Ca urmare a cererii adresate de Victor Mihăilescu pentru S.C Liberty Technology Park S.A cu domiciliul în județul Cluj, Cluj-Napoca, str. Predeal, nr. 30A ap 13, înregistrată la nr. 52409 din 30.01.2019 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 6.02.2019, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.11.....din6 03 2019.....

pentru elaborarea **Plan urbanistic zonal de restructurare – str. Gării nr.21**

generat de imobilele cu nr. Cad. 280191, nr. Cad. 280158, nr. Cad.278827, nr. Cad. 270442, nr. Cad. 267798, nr. Cad. 261797, nr. Cad. 260151, nr. Cad. 257674 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este UTR S_Rim Libertatea, delimitat de pâraul Nadăș și strada Oașului fundătură în partea de nord, UTR RiM (S_RiM Armătura) – în partea de vest, str. Gării – în partea de sud, UTR S_RiM TDR în partea de est. Teritoriul de studiat va cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente în vederea analizării modului de integrare în contextul urban.

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 în: *UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă*;

2.2. *propus*: restructurarea urbană a ansamblului industrial Libertatea, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană - teritoriu urban cu caracter mixt.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru clădirile comune: POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,8

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

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

- dotări de interes public pentru comerț- servicii, învățământ, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat (scur, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii;
- accesul auto la zona de restructurare se realizează din str. Gării și str. Oașului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cadea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z; Circulația nou propusă va fi realizată de către investitori la strat de uzură înainte de autorizarea investițiilor propuse pe parcele.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 617 din 16.02.2018
- studii de fundamentare:
 - ~~studii cu caracter analitic~~ privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții hidrogeotehnice, reambulare topografică)
 - ~~studiu de trafic~~, analiza impactului investiției asupra traficului rutier. Studiul de trafic va fi supus aprobării 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

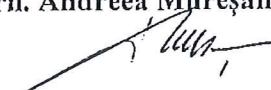
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 617 din 16.02.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.


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

Prezentul aviz este o reactualizare a Avizului de Oportunitate cu nr. 109 din 16.02.2018, emis în baza CU 3801 din 03.08.2017


Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

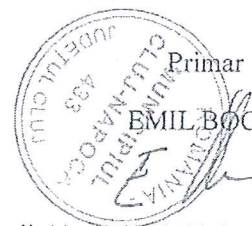

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Lăgia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan


Red.3ex. consilier arh. Adina Moldan


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

ARHITECT-ȘEF



Ca urmare a cererii adresate de S.C. Liberty Tehnology Park S.A., cu sediul în județul Cluj, Cluj-Napoca, str. Gării nr. 21, înregistrată cu nr. 465751/43/2019 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

Nr. 40 AVIZ din 20.02.2020

pentru P.U.Z de restructurare – str. Gării nr.21

generat de imobil cu nr. Cad. 280191, nr. Cad. 280158, nr. Cad.278827, nr. Cad. 270442, nr. Cad. 267798, nr. Cad. 261797, nr. Cad. 260151, nr. Cad. 257674

Inițiator: S.C. Liberty Tehnology Park S.A.

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 ~4,5ha (UTR S_Rim Libertatea) , delimitat de pârâul Nadăș și strada Oașului fundătură în partea de nord, limită UTR RiM (S_RiM Armătura) – în partea de vest, strada Gării – în partea de sud și limită UTR S_RiM TDR în partea de est.

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

Teritoriul studiat prin P.U.Z este încadrat preponderent în U.T.R. S_Rim Libertatea, 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 propune realizarea unui ansamblu mixt, format din 6 corpuri de clădire (*o grădiniță, două imobile de locuințe colective și trei imobile mixte*) ce completează spațial ansamblul Liberty Technology park existent, precum și amenajarea terenului: spații verzi (*plantații înalte medii și joase*), sistem de alei și platforme pentru circulații auto și pietonale, stații pentru biciclete, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber compatibile, platforme subterane de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.

U.T.R RiM_L – teritoriu urban cu caracter mixt

-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.

- regim de construire: deschis;

- înălțimea maximă admisă:

- pentru funcțiunea de grădiniță: (1-2S) +P+E, Hmax = 9 m;

- pentru alte funcțiuni: (1-3S)+P+5E+R. Se admite realizarea unui etaj tehnic cu condiția încadrării în Hmax=28 m;

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

- retragere min. față de aliniament: pentru clădiri noi, retragerea va fi de min.3 m;

- retragerea minimă față de limitele laterale: Hcornișă /2 dar nu mai puțin de 4,5 m;

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

- circulațiile și accese: accesul se realizează din str. Gării și str. Oașului Fundătura. Prin P.U.Z se propun circulații noi, respectiv str. „A” cu ampriză de 7 m (6 m carosabil + trotuar de 1 m) în partea vestică a amplasamentului și prelungirea străzii Oașului Fundătură, cu ampriză de 7,5 m (6 m carosabil + trotuar de 1,5 m)

- staționarea vehiculelor (auto, velo): se va realiza în proporție minimă de 90% în spații specializate dispuse la subsol. În partea sudică a amplasamentului, adiacent străzii Gării se vor amplasa la sol două stații de biciclete publice;

- echiparea tehnico-edilitară: zona este echipată edilitar complet. 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). Amplasamentul va dispune de spații destinate colectării deșeurilor menajere, accesibile din spațiul public.

Se mențin reglementările PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Ve.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia. Conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor, investiția va fi realizată în patru etape:

- etapa 1 se vor realiza corpurile „I” și „J” cu destinația de locuințe colective, precum și drumul de acces ce le deservește (*prelungire strada Oașului Fundătură și str. A – tronsonul aferent locuințelor colective*)
- etapa 2 – se vor realiza corpurile „G” (grădiniță) și „F” (birouri/servicii)
- etapa 3 – se va realiza corpul „H” (birouri, servicii) și str. A – pe tronsonul aferent imobilului.
- etapa 4 – se va realiza corpul „A” (birouri/servicii) și strada „A” până la intersecția cu strada Gării.

Anterior recepției corpurilor propuse pe parcele, se va realiza drumul de acces la strat de uzură și echipa edilitar, pe tronsonul aferent fiecărei etape.

La propunerea inițiatorului P.U.Z se vor realiza pe cheltuiala proprie două stații de biciclete publice ”Cluj Bike” ce se vor fi preluate în patrimoniul Municipiului anterior recepției corpului „A”

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.11.2019, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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 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. 617 din 16.02.2018 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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ
Nr. 166 din 15.02.2020

pentru: **completarea Avizului nr. 40 din 20.02.2020**

Prezentul aviz completează Avizul Arhitectului Șef nr. 40 din 20.02.2020 pentru P.U.Z. – de restructurare – str. Gării nr. 21 cu următoarele:

Conform Contractului de restructurare investitorul privat propune și este de acord cu realizarea, pe cheltuiala proprie, a următoarelor obiective de interes public necesare în zonă, în folosul comunității:

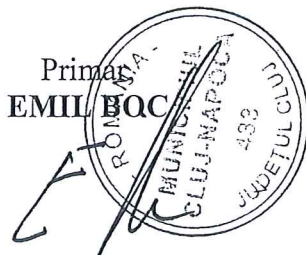
a) două stații de biciclete publice "Cluj Bike" ce vor fi preluate în patrimoniul Autorității Publice anterior recepției corpului A;

b) parc și loc de joacă pentru copii, ce vor fi preluate în patrimoniul Autorității publice, prin donație, anterior recepției ultimului corp de clădire din ansamblu propus, cu următoarele caracteristici:

- suprafața totală teren – 1800 mp cu acces direct din str. Oașului Fundătura;
- amenajari: loc de joacă pentru copii cu dotări specifice, zona de fitness în aer liber, zonă de relaxare cu bănci și mese (mobilier urban), alei pietonale, amenajare peisageră cu gazon, arbori și arbuști de talie mică și medie. Amenajarea se va realiza în baza unui proiect de specialitate supus avizării.

c) plantare de arbori cu talie medie, având circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet, în fața clădirii E, pe str. Gării nr. 21, conform planșei *Plan mobilare – concept propunere*. Investiția va fi realizată până la finalul anului 2020.

d) modernizarea stație de autobuz de pe str. Oașului. Termenul de realizare este de maxim 12 luni de la data obținerii autorizației de construire pentru modernizarea stație de autobuz, dar nu mai târziu de recepția ultimului corp de clădire din ansamblu.



Primar
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Agneta Moldan