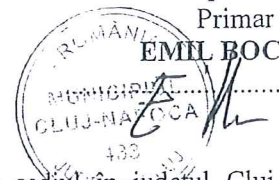


ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr.3, tel 0264-336 216

Aprobat
Primar



Ca urmare a cererii adresate de **S.D.C. IMOBILIARE S.R.L.**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. dr. Gh. Marinescu nr. 36-38, înregistrată sub nr. **436392/433/2018**, 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 se emite următorul

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 1189 din 30 2019

pentru elaborarea

P.U.Z – de restructurare, Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan (fostă Coastei)
generat de imobilele cu nr. Cad.252278, nr. Cad. 263074, nr. Cad. 268533, nr. Cad. 271988, nr. Cad. 272786, nr. Cad.287569, nr. Cad.318651, nr. Cad. 251341, 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, zonă delimitată de Calea Dorobanților – la nord-vest, str. Episcop Nicolae Ivan – la sud-est, limitele U.T.R Lc/PUZ și U.T.R Lc – pe celelalte laturi, așa cum apare în Planșa 3.2 – Reglementari urbanistice aferente P.U.G. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarilor) și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

- *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. Regimul de construire va fi de tip deschis, în concordanță cu modul de construire din zonă. Pentru păstrarea coerenței dezvoltării propunerea se va corela cu studiul de urbanism generat de imobilul cu nr. Cad.261102.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- P.O.T maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

- C.U.T 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;
- 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;
- toate investițiile propuse prin studiul de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestuia.

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. 1696 din 26.04.2018.
- 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. 1696 din 26.04.2018, 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

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane
arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan
consilier, Biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 2665745 din 10.01.19
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 10.01.19

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L. cu sediul în Cluj-Napoca, Strada Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 36-38, ap. 2, înregistrată sub nr. 690586 din 17.08.2022 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. 192 AVIZ din 28 08. 2022

pentru P.U.Z. - de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan generat de imobilele cu nr. cad. 272786, nr. cad. 287569, nr. cad. 318651, nr. cad. 11702/2, nr. cad. 252278, nr. cad. 318650, nr. cad. 268533, nr. cad. 252142, nr. cad. 251342, nr. cad. 263074, nr. cad. 252548, nr. topo. 3816/1/4 (nr. C.F. 284708), nr. cad. 271988.

Inițiator: S.C. SDC IMOBILIARE S.R.L.

Proiectant: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin Mircea N. Coșoveanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Teritoriul reglementat prin P.U.Z, în suprafață de 5477 mp, este delimitat de Calea Dorobanților - în partea de nord-vest, de strada Episcop Nicolae Ivan în partea de sud - est, limită P.U.Z. de restructurare – Calea Dorobanților – str. Ep. Nicolae Ivan aprobat cu H.C.L. nr. 402 din 18 iunie 2020 – în partea de nord-est și limită U.T.R. Lc/P.U.Z, U.T.R. Lc în partea de sud - vest.

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

UTR 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.

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

Prin PUZ se propune reglementarea unui teren în suprafață de 5477 mp și stabilirea de reglementări specifice în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte (2 corpuri de clădire) după cum urmează:

- U.T.R. M5 – zonă mixtă

-funcțiunea predominantă: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism;

-regimul de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă:

- înălțimea maximă admisă la cornișă nu va depăși 37 m, iar înălțimea maximă admisă nu va depăși 40 m corp A - (1-3S)+P+7E+R, corp B - (1-3S)+P+9E;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 60 %, C.U.T maxim = 2,8 ADC/mp,

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40 % x St (suprafața terenului)

-retragerea față de aliniament: min.3m;

-retragerile față de limitele laterale: min. 4,5m și min.6m cf. Planșei Reglementări urbanistice

-circulații și accese: auto din Calea Dorobanților și accese pietonale din Calea Dorobanților și din strada Ep. Nicolae Ivan;

-staționarea vehiculelor (auto, velo): Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG ;

-echiparea tehnico-edilitară: Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Pentru documentația PUZ de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 162 din 26.07.2022 valabil pe perioada de valabilitate a CU nr. 1696 din 26.04.2018 .

În urma analizării documentației de urbanism depuse cu nr. 690586 din 17.08.2022 se reavizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acestuia.

La propunerea proprietarului terenului/ investitorului vor fi realizate următoarele obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

- a) spațiu administrativ: un spațiu de servicii situat la parterul imobilului denumit "CORP B", în suprafața utilă de aprox. 150 m², la stadiul de semifinisat,
- b) trei locuințe sociale/pentru tineri: apartamente cu 2 camere, situate la parterul imobilului denumit "CORP B", la stadiul de semifinisat,
- c) Realizare legătură pietonală între strada Dorobanților și Episcop Nicolae Ivan,
- d) Amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Dorobanților pentru 2 mașini
- e) Amenajare parcare și stație de reîncărcare pentru mașini electrice la strada Episcop Nicolae Ivan pentru 3

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

mașini,

- Amenajare stație de bike sharing pentru ClujBike la str. Dorobanților.

Anterior recepției imobilului denumit "CORP A" și ulterior recepției imobilului denumit "CORP B", investitorul privat va realiza trecerea în domeniul public cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca a obiectivelor a) și b).

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. 1349 din 27.05.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 1696 din 26.04.2018.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP



Șef birou Arh. Andreea Muresan

Red., 3 ex., ing. Cristina Bartha

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

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. 138 din 21.08.2023

pentru completare *Aviz Arhitect Șef nr. 192 din 25.08.2022*

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 192 din 25.08.2022 emis pentru
P.U.Z. - de restructurare – Calea Dorobanților – str. Episcop Nicolae Ivan

în sensul:

Anterior recepției imobilului denumit "CORP A", vor fi realizate de către investitor și celelalte obiective de interes public: c), d), e) și f).

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Red. 2 ex. Adina Laura Bîrjac