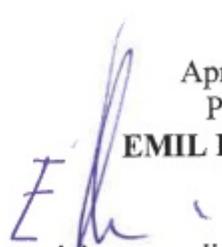


Aprobat,
Primar
EMIL BOC


Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CARBOCHIM S.A** prin Viorel Popoviciu, cu sediul în înregistrată cu nr. 714782/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism – subcomisia operativă, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.282..... din 29.12.2022

**pentru elaborarea P.U.Z de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim)
p-ța 1 Mai – str. Portelanului**

generat de imobilele cu nr. Cad. 261371, nr. Cad.304624, nr.cad. 261690, nr.cad.267365, nr.cad. 309510, nr. Cad. 259641, nr.cad.258177, nr.cad.291570, nr.cad. 261370, nr.cad.252861, nr.cad.270354, nr.cad.280604, nr.cad 263485, nr.cad.300210, nr.cad.295838, nr.cad.295829, nr.cad. 290832, nr. Cad. 291001, nr. Cad. 305138, nr.cad. 309092, nr.cad.309117, nr.cad. 309072, nr.cad.267080, nr.cad. 253891, nr.cad.263547, nr.cad.263267, nr.cad. 256575, nr.topo 6841/2/2 (CF nr.298326), nr. Topo 6841/1, 6834/1 (CF nr.298303), nr. Topo 6538/2 (CF nr.298441), nr.cad. 296014, nr.cad. 275377, nr.topo 6838/1/1 (CF nr. 264465) , cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat (~ 13,7ha) este delimitat de str. Portelanului și p-ța 1 Mai în partea de est, culoarul de cale ferată și platforma industrială Unirea în partea de sud, culoarul Someșului Mic în partea de vest și nord.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente, fiind delimitată de strada Nădășel în partea de nord, strada Oașului în partea de vest, strada Răsăritului în partea de sud și parcelele de pe frontul estic al străzii Portelanului în partea de est.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituri

-existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, subzona S_Rim Carbochim, parțial în U.T.R ZCP_Rim Carbochim - Zonă construită protejată Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă, UTR SZCP_Et – zonă construită protejată, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter, UTR ED - Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare , UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și o porțiune neglijabilă în UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990 ;

-propus: restructurarea urbană a platformei industriale Carbochim, cu păstrarea și integrarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial, în noua structură urbană, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, ecologică și ambientală.

Categorii funcționale propuse :

- zonă mixtă, teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Funcționare predominantă – centru comercial (mall).

- zonă construită protejată ; subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter
- zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- gospodărire comunală ,zonă aferentă infrastructurii edilitare

3. Indicatori urbanistici obligatorii

-zonă mixtă : P.O.T max= 60%, C.U.T max= 2,8 ADC/mp (la nivel de ansamblu)

În vederea implementării investiției, se admite parcelarea terenului, cu condiția ca indicatorii urbanistici, calculați la nivelul ansamblului, să se încadreze în POT max 60%, CUT max 2,8.

Indicatori urbanistici, la nivel de parcelă : variabili (POT – între 0 și 90%, CUT între 0 și 3,8)

- zonă construită protejată, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter P.O.T max= 40%, C.U.T max= 2,2 ADC/mp
- zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic P.O.T max= 5%, C.U.T max= 0,1;
- gospodărire comunală , Zonă aferentă infrastructurii edilitare P.O.T max= 60%, C.U.T max= 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;
- valorificarea culoarului aferent Someșului Mic, pe tronsonul adiacent platformei Carbochim, prin dezvoltarea de trasee pietonale și legături în structura urbană, în corelare cu PUZ aprobat prin H.C.L nr. 1003/2018;
- reabilitarea/reamenajarea pieței 1 Mai și strada Portelanului, în corelare cu studiul PUZ- Culoar de mobilitate nord, inițiat de Municipiul Cluj-Napoca;
- accesul auto și pietonal la zona de restructurare: din str. Portelanului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz,electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizărilor 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 cu Certificatul de Urbanism nr. 308 din 26.03.2022;
- studii de fundamentare:
 - *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier.
 - *studiu istoric* privind patrimoniul industrial din zona studiată
 - *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)
 - *studiu urbanistic - masterplan* , ce va trata teme ca accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice etc.
 - *contract de restructurare* între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform prevederilor secțiunii Condiționări Primare din Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R. Rim;

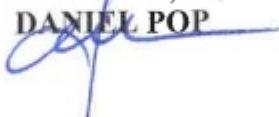
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- 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. 308 din 8.02.2022 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.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Şef birou, arh. Andrei Mureşan
red.3ex.AM

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



LEGENDĂ

— — — LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ

□ Parcele în studiu

PRIMARIA MUNICIPALUITATII CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERRITORIU
URBANISM

ANEXA LA ATLETA DE ORGOCUMULATIE

V.Z.A.T

ANZ 89
2022
ch. 29.12.2022

SECRET