

Aprobat  
Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **DIF Urbano Construct S.R.L. prin Pop Petrișor-Ionuț** cu sediul în Cluj-Napoca județul \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. **532813/433/2023** 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 din 2.08.2023, se emite prezentul

### **Aviz de Oportunitate**

Nr. 129 din 10 08 2023

**P.U.Z. - de urbanizare, dezvoltare ansamblu mixt cu dotări – B-dul Muncii - sud** generat de imobilul cu nr. cad. 314605 și nr. cad. 314676 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde UTR UM3 și UTR ULc fiind delimitat de B-dul Muncii la nord, limită UTR Vpr la est, limită UTR Ei la sud și limită UTR Is\_A la vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat ( terenul beneficiarului nr. cad. 314605 și nr. cad. 314676) și vecinătățile adiacente.

#### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti**

**2.1 existent:** conf. PUG aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat parțial în U.T.R. UM3 - Zonă de urbanizare Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, parțial în U.T.R. ULc - Zonă de urbanizare, Ansambluri care includ locuirea colectivă și dotările aferente și parțial în U.T.R. VPr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică;

**2.2 propus:** funcțiuni mixte ( comerciale, servicii, administrative, locuire, alimentație publică), ansambluri de locuințe colective cu dotări, spații verzi cu acces public nelimitat, servicii publice și/sau de interes public;

#### **3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- zona mixtă:
  - pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 2,0;
  - pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 2,4;
- zona ansamblurilor care includ locuire colectivă și dotări:
  - pentru imobile al căror parter e în întregime dedicat altor funcțiuni decât locuirea:  
P.O.T. maxim = 40%; pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului); C.U.T. maxim = 1,4;
  - pentru imobilele de locuit: P.O.T. maxim = 35%; C.U.T. maxim = 1,2;
- subzona verde cu acces public nelimitat: P.O.T. max= 5%, C.U.T. max=0,1;
- zona verde de protecție: P.O.T. max= 0%, C.U.T. max=0;
- subzona de instituții și servicii publice și de interes public:
  - pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2,2;
  - pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 75%; C.U.T. maxim = 2,8;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 596030  
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

- servicii publice și de interes public, spațiu verde cu acces public nelimitat;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din B-dul Muncii;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- echiparea edilitară ( rețea apă-canal, gaz, electrica, 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.
- *emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltării, echipării edilitare) a străzii de acces până la amplasament.*

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 928 din 25.04.2023;
- *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial - volumetric, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- *studiu de trafic;*
- proiectul va fi corelat cu MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente aprobat cu Hotărârea nr. 451 din 7 iunie 2022.

**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. 928 din 25.04.2023, 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.*

*Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 184 din 1.07.2020 în baza Certificatului de urbanism nr. 1974 din 18.05.2020.*

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

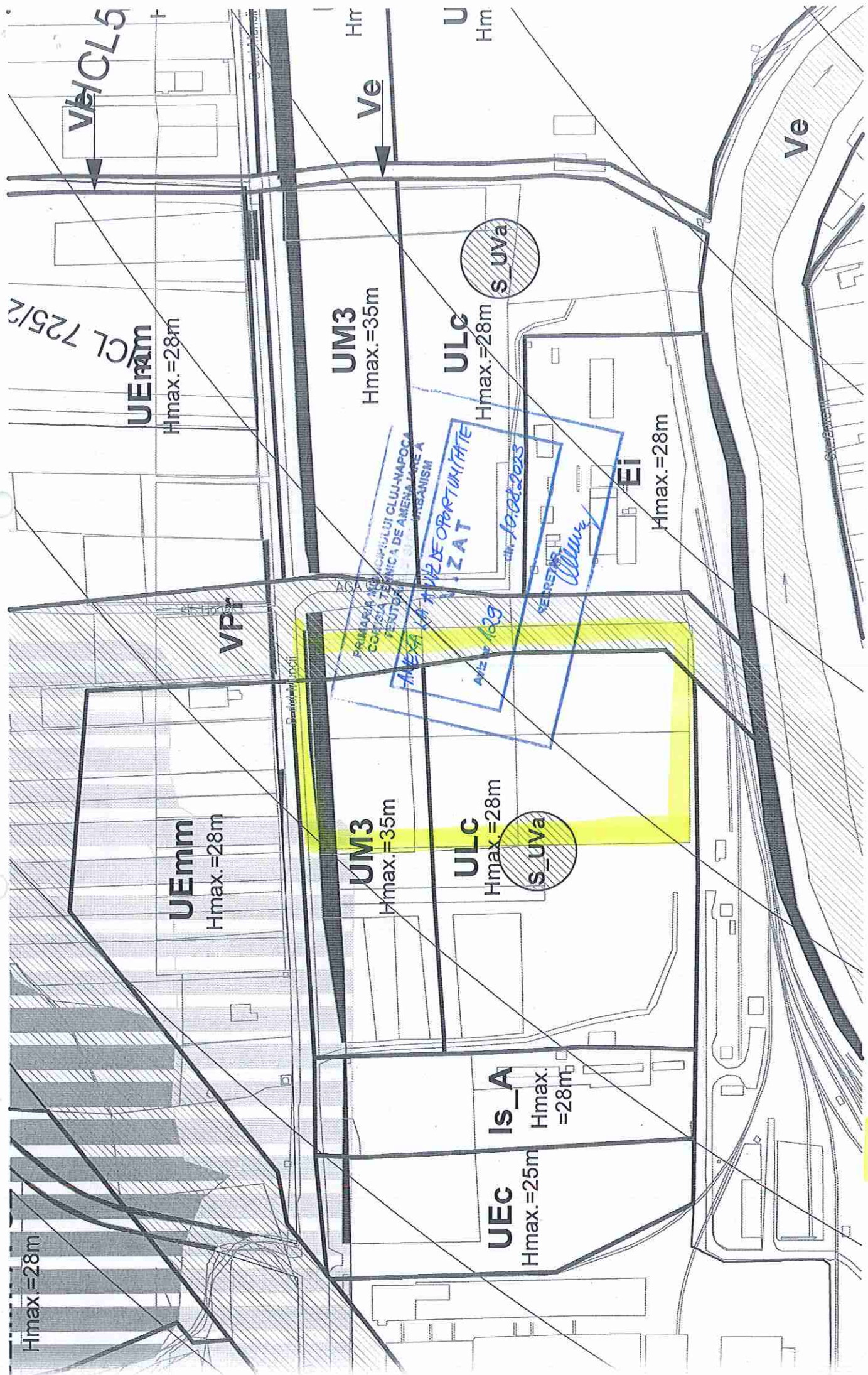
ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Carmen Coțofan

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





Hmax.=28m

VE/CL5

UEram  
CL 725/12

Hmax.=28m

UEmm

Hmax.=28m

VPT

UM3

Hmax.=35m

UM3

Hmax.=35m

ULC

Hmax.=28m

ULC

Hmax.=28m

Is\_A

Hmax.=28m

UEC

Hmax.=25m

S\_UVa

S\_UVa

Ei

Hmax.=28m

Ve

ZONA DE REGLEMENTAT

Hir

U

Hm

Ve

PRIMARIA, PRIMĂRII CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A  
TERITORIULUI SI URBANISM  
ANEXA nr. 10/2 DE OPORTUNITATE  
ZAT  
nr. 10/2023  
SECRETARIE

SECRETARIE