



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

BIROU STRATEGII URBANE

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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

E

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TRANSCOM S.A și S.C. CLAR IMPORT-EXPORT S.R.L. cu sediul în județul Cluj, str. Câmpina nr. 51-53, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 780552/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Întrunită în ședința operativă din 20.10.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.21..... din1h. 11. 2023.....

pentru elaborarea: **P.U.Z. de restructurare urbană, str. Câmpina nr. 51-53**

generat de imobilele cu nr. cad. 323303, nr. cad. 303381, nr. cad. 314756, nr. cad. 314755, nr. cad. 274231, nr. cad. 274208, nr. cad. 326757, nr. cad. 260274, nr. cad. 300022, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este UTR S_Em, astfel cum apare delimitat pe planșa 3.2. Reglementări urbanistice aferente PUG, delimitat de str. Câmpina în partea de sud, str. Bobâlnăi în partea de nord, parcelele de pe frontul vestic al străzii Fabricii de Zahăr în partea de est și limită UTR RrM1 în partea de vest. Imobilul cu nr. Cad. 352623 a fost reglementat specific prin PUZ aprobat prin H.C.L nr. 869/2020, aflat în valabilitate.

Zona de studiu cuprinde două UTR S_Em, care vor fi reglementate specific prin documentații PUZ distincte, cu condiția conservării coereneței dezvoltării. Masterplanul (planul director) va fi întocmit pentru ambele UTR-uri.

2. Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituri:

— *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. S_Em - Subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț "en gros" - unități industriale și parțial în UTR RrEm – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros;

— *propus*: se propune restructurarea unității economice, respectiv schimbarea destinației terenului din subzonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț "en gros" - unități industriale în zonă mixtă adiacentă principalelor artere de trafic, în vederea dezvoltării unei structuri funcționale mixte incluzând locuirea colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. În cadrul zonei mixte, va fi instituită în mod obligatoriu o subzonă pentru instituții și servicii publice.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- zona mixtă

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%, CUT maxim = 2,6.

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

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):
POT maxim = 70%, CUT maxim = 3,2.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

- *subzonă de instituții și servicii publice constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale*

POT maxim / CUT maxim vor fi cei reglementați prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși:

Pentru ansambluri sau parcelele comune: POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,2;

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 75%, CUT maxim = 2,8;

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

— asigurarea suprafețelor de teren necesare largirii străzii Câmpina și străzii Bobâlnăi, conform PUG;

— accesul auto la amplasament se realizează din str. Câmpina și str. Bobâlnăi;

— staționarea autovehiculelor: se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din PUG;

— realizarea tramei stradale propuse și echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilitate;

— toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea în sarcina investitorilor/ inițiatorilor P.U.Z, inclusiv cele aferente realizării unei dotări publice. (*profilul funcțional al subzonei de instituții și servicii publice va fi stabilit în funcție de concluziile studiilor de fundamentare elaborate la faza PUZ*)

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.:

— conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2006 din 4.09.2023;

— studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză sectorială cu dotările publice și de interes public existente în zonă, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);

— masterplan (plan director) privind restructurarea unităților economice (ambele UTR S_Em);

— studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier;

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.

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 totă durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2006 din 4.09.2023, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

ARHITECT ŞEF,
DANIEL POP

Şef birou Arh. Andreea Mureşan
red.3ex., consilier Diana-Mădălina Soş

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7540444 din 14.11.2023.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.11.2023.

