



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat,
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CARBOCHIM S.A prin Viorel Popoviciu, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, p-ța 1 Mai nr.3, 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. Porțelanului

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. Porțelanului și p-ța 1Mai 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 Porțelanului în partea de est.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

-*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.

Categoriile 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. Funcțiune 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 Porțelanului, în corelare cu studiul PUZ- Culoar de mobilitate nord, inițiat de Municipiul Cluj-Napoca;
- accesul auto și pietonal la zona de restructurare: din str. Porțelanului;
- 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, electrică, 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, parcare 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;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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.

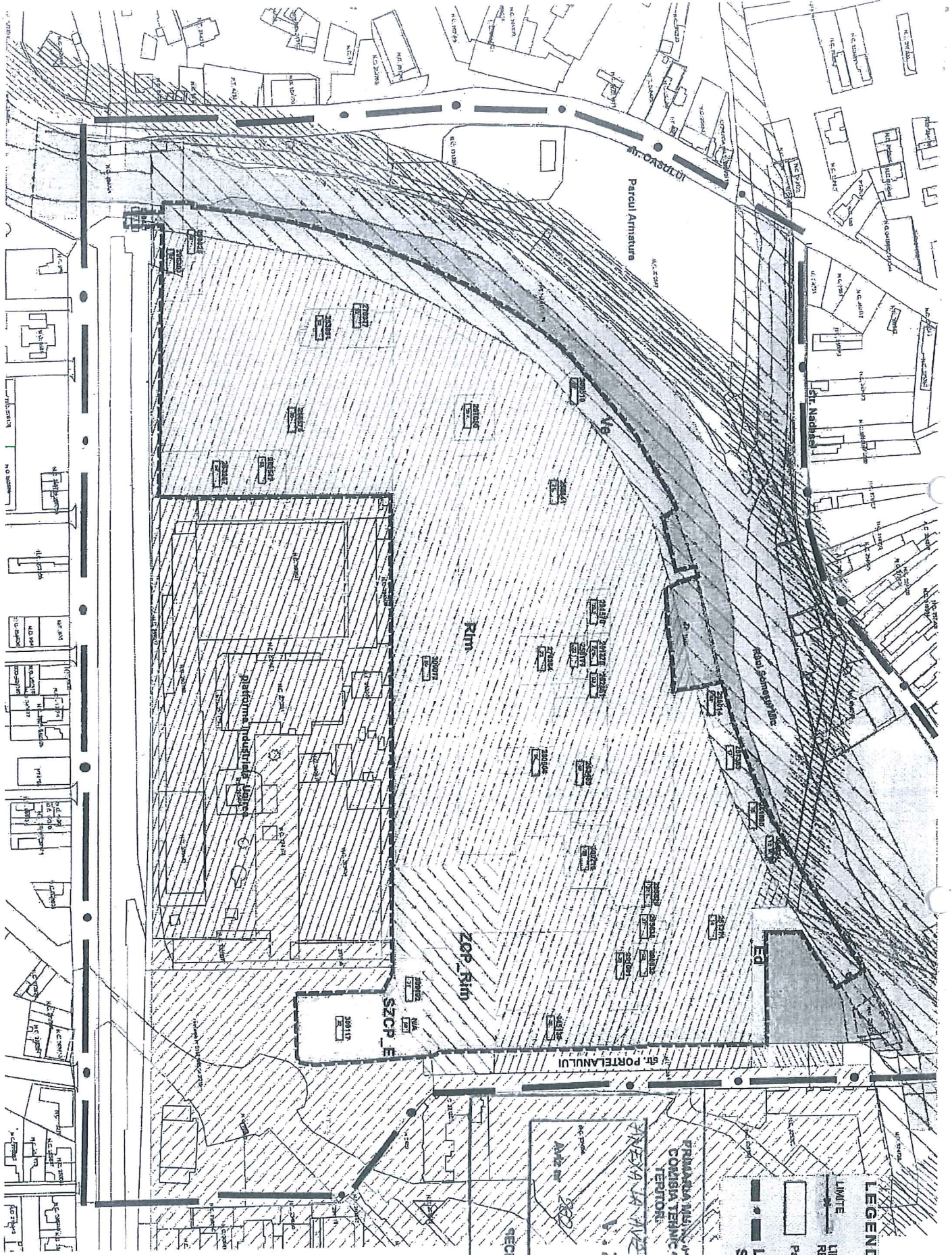
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 308 din 8.02.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 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

Șef birou, arh. Andreia Mureșan
red.3ex.AM

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



LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONEI REGULAMENTATE PRIN P.U.Z
- ▭ Parcela în studiu
- ◆ LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN PUZ

PRIMAȘIA MILITĂRII JUZULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIILOR
 J.R.E.M.N.I.S.H.

ANEXA LA PLANUL DE PROIECTARE
 A. ZAT

25.12.2022

SECRETAR



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moşilor 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

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de CARBOCHIM S.A. și RIVUS INVESTMENT S.R.L., prin Viorel-Dorin Popoviciu, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Cometei nr. 39, înregistrată sub nr. 943282/433/2023, 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:

AVIZ
Nr. ... 31 ... din ... 7.02.2024

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

generat de imobilele cu nr. cad. 256575, nr. cad. 263267, nr. cad. 263547, nr. cad. 253891, nr. cad. 273377, nr. cad. 309072, nr. cad. 267080, nr. cad. 259641, nr. cad. 309510, nr. cad. 291570, nr. cad. 261370, nr. cad. 252861, nr. cad. 258177, nr. cad. 270354, nr. cad. 280604, nr. cad. 263485, nr. cad. 300210, nr. cad. 291001, nr. cad. 290832, nr. cad. 295838, nr. cad. 295829, nr. cad. 309092, nr. cad. 309117, nr. cad. 305138, nr. cad. 261371, nr. cad. 296014, nr. cad. 267365, nr. cad. 261690, nr. cad. 304624, nr. top. 6841/1, 6834/1, nr. top. 6841/2/2 și nr. top. 6538/2

Inițiator: S.C. CARBOCHIM S.A.

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Vlad Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de ~ 13,74 ha, este delimitat de strada Porțelanului și Piața 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.

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

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. 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, U.T.R. SZCP_Et – Zonă construită protejată, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter, U.T.R. ED – Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare, U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

culoar ecologic și o porțiune neglijabilă în U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

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 P.U.Z. 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 P.U.Z. 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;

–*retragerea 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;

–*retragerea 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.

U.T.R. ZCP_Rim – Zonă construită protejată - Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă

–*funcțiune predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, 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 P.U.Z. 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. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală



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: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

(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 P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari;

– *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;

– *retragerea 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;

– *retragerea 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.

U.T.R. SZCP_Et – Zonă construită protejată, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter

– *funcțiune predominantă*: subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter Clădiri/ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice;

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R); b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit;

– *indici urbanistici*: pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 40%; Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%; Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public P.O.T. maxim = 60%; Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și/sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,2; Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și/sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,8; Pentru parcele situate în interiorul unor U.T.R. de orice alt tip C.U.T. maxim = 2,2. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

– *retragerea față de aliniament*: se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.;
– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

U.T.R. ED – Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare

– *funcțiune predominantă*: zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.;

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S)+P+4+R$;

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 60% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. C.U.T. maxim = 1,2 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

– *retragerea față de aliniament*: aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

– *funcțiune predominantă*: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include 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;

– *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;

– *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 1%, C.U.T. maxim = 0,01;

– *retragere min. față de aliniament*: nu e cazul;

– *retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: nu e cazul.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de ~13,74 ha., propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. Rim Carbochim – Zonă industrială restructurată (parcelele 2 și 3 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

–*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând activități comerciale (comerț en detail în clădiri dedicate de tip mall și de tip pavilionar), locuire colectivă, alimentație publică, activități culturale (cinema, săli spectacole, club), educaționale (spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor, etc.), administrative, de sănătate și asistență socială, de turism, activități sportive și de întreținere corporală, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere;

–*regim de construire*: deschis, izolat;

–*înălțimea maximă admisă*: 21 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (1-4)S+P+19E+Et, (1-4)S+P+Me+18E+Et, (1-4)S+P+Me+17E+R+Et sau (1-4)S+P+18E+R+Et. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 95 metri;

–*indicii urbanistici*:

*la nivel de ansamblu (parcelele 2 și 3): P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,8;

*la nivel de parcelă:

- parcela 2 : P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,8;

P.O.T. minim = 30%, C.U.T. minim = 0,4;

- parcela 3: P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 2,8;

P.O.T. minim = 45%, C.U.T. minim = 2;

–*retragerea față de aliniament*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

–*retragerea față de limitele laterale*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

–*retragerea față de limita posterioară*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

–*circulații și accese*: accesul pe parcela 2 și 3 se realizează din circulație publică;

–*staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

–*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

U.T.R. SZCP Et Carbochim – Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial (parcela 4 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

–*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând activități culturale, activități comerciale en-detail (în clădiri dedicate de tip pavilionar, la parterul sau mezaninul imobilelor cu



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

altă destinație), alimentație publică, activități administrative, sportive și de întreținere corporală, de sănătate și asistență socială, de turism, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere;

– *regim de construire*: deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: 6 niveluri supraterane. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații (1-4)S+P+5, (1-4)S+P+4+Et;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,2;

– *retragerea față de aliniament*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *retragerea față de limitele laterale*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *retragerea față de limita posterioară*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *circulațiile și accesele*: accesul pe parcela 4 se realizează din circulație publică;

– *staționarea autovehiculelor*: necesarul de parcaje va fi dimensionat cf. Anexei 2 aferent P.U.G. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

U.T.R. Ve Carbochim – Zonă verde – culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiilor industriale

– *funcțiunea predominantă*: plantații joase, medii, înalte, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, construcții de tip pavilionar pentru alimentație publică cu terase exterioare, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, edicule/chioșcuri pentru alimentație publică cu caracter nepermanent, elemente pentru comunicări vizuale (*steaguri, totemuri, panouri media, litere volumetrice de dimensiuni mari, etc*), lucrări de artă monumentală, permanente sau temporare;

– *regim de construire*: deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: 2 niveluri supraterane cu Hmaxim = 8 m pentru construcțiile pentru alimentație publică, un nivel suprateran cu Hmaxim = 4 m pentru edicule, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1;

– *retragerea față de aliniament*: elementele de mobilier urban vor fi amplasate în funcție de conceptul de amenajare;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 3 m sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public. Se va păstra o distanță de minim 10 metri față de oglinda de apă;

– *circulații și accese*: clădirile vor avea de regulă minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art. 26, alin. 3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

exterioare, cu respectarea prevederilor NP 051/2012. Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță;

– *staționarea autovehiculelor*: vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete și trotinete, în baza unui proiect arhitectural integrat;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Prin P.U.Z. se rectifică limita U.T.R. ED, după conturul stației de transformare DEER și se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru U.T.R. ED.

Documentația P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța 1 Mai – str. Porțelanului (înregistrată sub nr. 763542/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.09.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 24.11.2023 a modificărilor solicitate, depuse sub nr. 943282/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

Suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii (cf. „A.04 Plan reglementari urbanistice”) vor fi dezembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.

Anterior recepției investițiilor de pe parcelele 2 și 3, prin grija și cheltuiala investitorului, vor fi realizate următoarele obiective de utilitate publică (cf. *Propunerii din contractul de restructurare propus, adresa nr. 607840/44/2023 - anexă la Avizul nr. 635375/446/7.07.2023 al Serviciului Siguranța Circulației și planșa P.U.Z. „A.05.1 – Detaliere obiective de utilitate publică”*):

1. Realizarea unui pod rutier peste râul Someșului Mic (*între capătul străzii Câmpul pâinii și strada Oașului*), cu tramă de patru benzi auto, două trotuare, două piste velo și sistem inteligent de semaforizare ;
2. Realizare a două poduri pietonale peste râul Someșul Mic;
3. Realizarea a două girații pe străzile Porțelanului și Câmpul Pâinii;
4. Realizarea unei sistematizări/modernizări a străzii Porțelanului;
5. Realizarea unei sistematizări și semaforizări inteligente a intersecției dintre străzile Paris, Câmpul Pâinii și Porțelanului;
6. Realizarea și amenajarea peisagistică și rutieră a zonei limitrofe în baza unui proiect de specialitate autorizat, situată între strada Porțelanului, strada Câmpul pâinii și zona ce urmează a fi restructurată, identificată prin nr. cad. 309117 și nr. cad. 350730;
7. Trecerea în domeniul public, cu titlu gratuit, a suprafețelor de teren dezmembrate în vederea regularizării și modernizării străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii;
8. Amenajarea malului drept a Someșului Mic, pe tronsonul adiacent P.U.Z.;
9. Realizarea unei sistematizări/modernizări a străzii Câmpul Pâinii între podul nou propus și strada Paris la 4 benzi carosabile, bandă de bicicletă, un trotuar, un trotuar de gardă, alveolă pentru stația de transport în comun;
10. Trecerea în domeniul public, cu titlu gratuit, a imobilului cu nr cad. 309117.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Lucrările de infrastructură rutieră (*modernizare străzi, realizare girații, poduri, semaforizări lucrări edilitare etc.*) vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate autorizate. Tema de proiectare va fi vizată de către Direcția Tehnică - Serviciul siguranța circulației și Serviciul administrare căi publice.

La faza D.T.A.C. obiectivele din P.U.Z. vor fi supuse avizării Comisiei de Estetică urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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 și ale Ordinului nr. 233/2016. 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.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 282 din 29.12.2022.

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.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 0193241 din 14.02.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **CARBOCHIM S.A.** cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul, sectorul, cod postal, str. 1 Mai nr. 3, bl., sc., et., ap., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 4557 din 02.02.2024 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 08.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL
Nr. 13 din 07.02.2024

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru RESTRUCTURARE URBANĂ A PLATFORMEI INDUSTRIALE CARBOCHIM - P-ȚA 1 MAI - STR. PORȚELANULUI generat de imobilul teren identificat prin extrasul C.F. nr: 261371, 304624, 261690, 267365, 309510, 259641, 258177, 291570, 261370, 252861, 270354, 280604, 263485, 300210, 295838, 295829, 290832, 291001, 305138, 309092, 309117, 309072, 267080, 253891, 263547, 263267, 256575, 298326, 298303, 298441, 296014, 275377, 350730 UAT Cluj Napoca;

Inițiator: S.C. CARBOCHIM S.A.

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.A.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. VLAD NEGRU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: - teritoriul propus pentru reglementare urbanistică este situat pe malul drept al râului Someș, într-un țesut urban, caracteristic industrial, aflat într-un proces de regenerare și restructurare urbană;

- teritoriul, încadrat în PUG Cluj napoca, în UTR RiM, ZCP_PiM, ZCP_Et, Ve, Ed, se învecinează astfel: la N: râul Someș, stația de transformare și imobil de locuințe colective la S: str. Câmpul Pâinii și linia C.F. Cluj-București, E: str. Porțelanului și la V: râul Someș / str. Oașului;

- suprafața zonei reglementate măsoară 137.446mp;

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

- teritoriu încadrat în UTR RiM - restructurarea zonelor cu caracter industrial, ZCP_RiM - zonă construită protejată, restructurarea zonelor cu caracter industrial, ZCP_Et - zonă construită protejată, zonă cu activități economice cu caracter terțiar, Ve zonă verde de protecție a a pelor sau cu rol de culoar ecologic, Ed - zonă de gospodărire comunală;

- regim de construire: conform UTR;

- funcțiuni predominante: conform UTR;

- H maxim propus = conform UTR;

- POT maxim propus = conform UTR

- CUT maxim propus = conform UTR

- retragerea minimă față de aliniament: minim 3,00m;

- retrageri minime față de limitele laterale: 3,00m;

- retrageri minime față de limite posterioare: 5,00m;
- circulații și accesuri: se realizează din drumul local de la N,
- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele existente sau în sistem local;

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

- teritoriu reglementat va fi încadrat în UTR RiM, SZCP_Et și Ve;

UTR RiM - Carbochim - Zonă industrială restructurată:

- regim de construire: deschis, izolat;
- funcțiuni predominante: comerț, locuire colectivă, birouri, turism, sport, alimentație publică, cultură, sănătate;
- H maxim propus = $S(1-4)+P+19+Eth$, $S(1-4)+P+Me+18E+Eth$, $S(1-4)+P+Me+17E+R+Eth$ sau $S(1-4)+P+18E+R+Eth$;
- POT maxim la nivel UTR RiM Carbochim = 60% și POT minim = 45%
- Parcela 2 - POT maxim propus = 70% și un POT minim propus = 30%;
- Parcela 3 - POT maxim propus = 70% și un POT minim propus = 45%;
- CUT maxim la nivel UTR RiM Carbochim = 2.8 și CUT minim = 1.8
- Parcela 2 - CUT maxim propus = 3.8 și un CUT minim propus = 0.4;
- Parcela 3 - CUT maxim propus = 2.8 și un CUT minim propus = 2.0;
- retragerea minimă față de aliniament: conform planșei Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limite posterioare: conform planșei Reglementări urbanistice;
- circulații și accesuri: se realizează din străzile existente;
- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele existente;
- parcuri: se realizează preponderent subteran și exclusiv în interiorul parcelelor;

UTR SZCP_Et Carbochim - Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial:

- regim de construire: deschis, izolat sau alipit;
- funcțiuni predominante: comerț, birouri, turism, sport, alimentație publică, cultură, sănătate, parcaje;
- H maxim propus = $S(1-4)+P+5$, $S(1-4)+P+4+Eth$;
- POT maxim la nivel UTR SZCP_Et Carbochim = 40% și POT minim = 10%
- Parcela 4 - POT maxim propus = 40% și un POT minim propus = 10%;
- CUT maxim la nivel UTR SZCP_Et Carbochim = 2.2 și CUT minim = 0.3
- Parcela 4 - CUT maxim propus = 2.2 și un CUT minim propus = 0.3;
- retragerea minimă față de aliniament: conform planșei Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limite posterioare: conform planșei Reglementări urbanistice;
- circulații și accesuri: se realizează din străzile existente;
- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele existente;
- parcuri: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca;

UTR Ve Carbochim - Zonă verde - culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiilor industriale:

- regim de construire: deschis, izolat;
- funcțiuni predominante: plantații joase, medii, înalte, edicule, chioșcuri, amenajări pentru sport;
- H maxim propus = 8.00m;
- POT maxim propus = 5%;
- CUT maxim propus = 0.1;
- retragerea minimă față de aliniament: conform cu conceptul de amenajare peisagistică;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 3.00m față de limita de proprietate sau pe limita de proprietate;
- retrageri minime față de limite posterioare: minim 3.00m față de limita de proprietate sau pe limita de proprietate;
- circulații și accesuri: spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță;
- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele existente;
- parcuri: pentru trotinete și biciclete;

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2[^]1) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 08.06.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: Se recomandă:

- A) Asigurarea unei continuități pietonale (și velo), facile, în zona sensului giratoriu propus a fi amplasat pe malul drept al râului Someș, care să contribuie la extinderea promenadei dispusă de-a lungul coridorului verde-albastru;
- B) Prioritizarea circulației lente propuse pe malul drept al râului Someș;
- C) Utilizarea în amenajarea peisagistică a unor specii de arbori non alergeni (gen bărbătesc), specifici însă habitatelor umede, de tipul celor din lunca Someșului: salcie, plop, arin ș.a.
- D) Definirea străzii Porțelanului asemeni unui bulevard, prin modul de amenajare peisageră și de asigurare a circulației lente;
- E) Restaurarea, conservarea și integrarea în viitorul proiect a mai multor elemente recognoscibil industriale, definitorii pentru memoria locului;

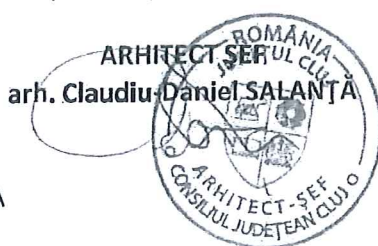
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 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 PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 308 din 08.02.2022 emis de Primarul Municipiului Cluj Napoca.



Șef serviciu S.U.A.T.: arh. Iustinian ORZA
Întocmit: RUSU Sanda Daniela