



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](http://www.visitclujnapoca.ro)

Aprobat  
Primar,  
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SANEX S.A. prin Valentin Mirică, cu sediul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Beiușului, nr. 1, înregistrată sub nr. 444472/433/03.04.2023, 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 întrunită în ședința din data de 21.04.2023, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 76 din 19.05.2023

pentru elaborarea

**P.U.Z de restructurare urbană ( platforma industrială Sanex), str. Plevnei – sud**

generat de imobilele cu nr. cad. 351031, nr. cad. 351032, nr. cad. 335658, nr. cad. 335659, nr. cad. 335661, nr. cad. 264768, nr. cad. 313332, nr. cad. 262417, nr. cad. 288770, nr. cad. 288776, nr. cad. 288799, nr. cad. 346508, nr. topo. 15867/2/2, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este delimitat de str. Plevnei în partea de nord, str. Viorelelor în partea de est, limită UTR Rim în partea de est și culoarul de cale ferată în partea de sud.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat ( ~ 18,40 ha) și vecinătățile adiacente.

**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 UTR Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial, parțial în UTR RrEm - Parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării - zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros, parțial în UTR Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și parțial în UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990;

- *propus*: restructurarea urbană a platformei industriale Sanex, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, ecologică și ambientală – zonă mixtă. Restructurarea vizează transformarea profilului industrial sau cvasi-industrial al zonei într-un mixaj echilibrat de activități cu caracter urban, respectiv funcțiune rezidențială (locuire colectivă), funcțiune comercială (mall) , funcțiuni terțiare, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni de învățământ și sănătate, funcțiuni culturale, dotări pentru agrement etc.

**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.

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

- dotări de interes public pentru comerț- servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat;st
- asigurarea suprafeței de teren necesară lărgirii/modernizării străzii Plevnei și Câmpul Pâinii în conformitate cu prevederile PUG;
- accesul auto la amplasament se realizează din str. Plevnei și str. Câmpul Pâinii;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;



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](http://www.visitclujnapoca.ro)

- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cadea 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;
- propunerea PUZ va fi corelată cu studiul PUZ- Culoar de mobilitate nord, inițiat de Municipiul Cluj-Napoca;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 400 din 24.02.2023
- studii de fundamentare:
  - studiu de trafic, analiza impactului investiției asupra traficului rutier.
  - studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrică, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică)
  - studiu urbanistic – masterplan (pe zona de studiu), ce va trata teme ca accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice etc.
- În funcție de concluziile studiilor de fundamentare, autoritatea publică poate solicita instituirea subzonei *S\_Is* – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public 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 fără a depăși POT max 60%, CUT max 2,2.

**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. 400 din 24.02.2023 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.*

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

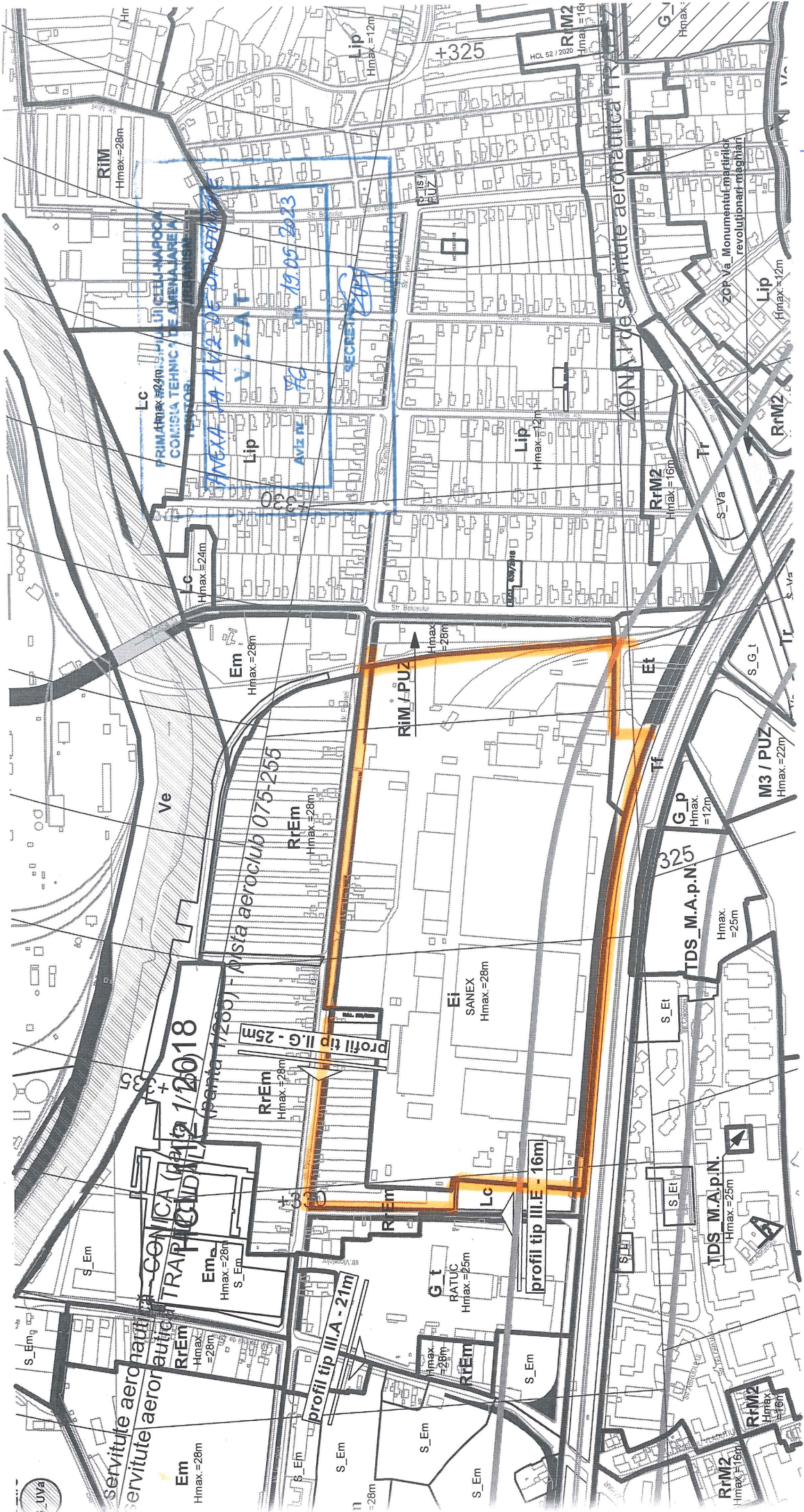
*Odată cu emiterea prezentului aviz, își încetează valabilitatea avizul de oportunitate nr. 283 din 30.12.2022.*

ARHITECT ȘEF,  
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red.3ex.CC

Achitat taxa de 1 lei, conform Chitanței nr. 757/2023 din 23.05.2023  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 23.05.2023



TERITORIUL DE STUDIAT