

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională, din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Baciului nr. 1-3

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională, din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Baciului nr. 1-3 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 24371/1/12.01.2021, conex cu nr. 559141/1/11.11.2020, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 24574/12.01.2021, conex cu nr. 559365/433/11.11.2020, al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională, din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Baciului nr. 1-3;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 689 din 25.07.2018, Avizul Arhitectului șef nr. 82 din 27.03.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Vâzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – schimbare încadrare funcțională, din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial, Calea Baciului nr. 1-3, beneficiară: S.C. CBA NORD VEST S.R.L., pe parcela cu nr. cad. 326806. Documentația reglementează:

UTR Ec1 - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail, desfășurate în unități de mari dimensiuni

- *funcțiunea predominantă:* zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, de mari dimensiuni, organizate în clădiri dedicate;
- *retragerea min. față de aliniament:* ca regulă generală, spre stradă/aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea vor fi retrase de la limita de proprietate cu minim 3.5 m. Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minim 8.5 m;
- *retragerea min. față de limitele laterale:* clădirile noi vor fi retrase în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;
- *retragerea min. față de limita posterioară:* retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării, la fiecare cornișă sau atic intermediar, a regulii de retragere menționate mai sus;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de (S)+P+1E. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine), cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Este permisă intervenția asupra clădirilor existente (refațadizare, reconfigurare, schimbare de destinație), chiar dacă acestea au retrageri mai mici față de limitele de proprietate. Înălțimea maximă a acestora nu va depăși 14 m.
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40% ; C.U.T. maxim = 1;

UTR Ve 1- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiunea predominantă*: spații verzi - plantații înalte medii și joase;
- *condițiile de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indicii urbanistici* : P.O.T max.= 0%, C.U.T max=0.

Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Plantațiile înalte prevăzute la Calea Baciului (conform planșei A04) vor avea circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Anterior recepției investiției se va amplasa un obstacol fizic pe axul Căii Baciului în baza Avizului Drumurilor Naționale Cluj, conform Avizului nr. 267484/466 din 4.10.2019 al Serviciului siguranța circulației.

Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 1 și Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte intergantă din prezenta hotărâre.

Art. 2- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

P.U.Z. ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL

LEGENDA:

ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.

IMOBIL STUDIAT: ZONĂ RELEMENTATĂ

HALE DE DEPOZITARE EXISTENTE (C1) PROPUSĂ PT. SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN MAGAZIN TIP CASH (BICARRY CBA, REPARTIZARE RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI AMENAJARE ETAJ INTERMEDIIAR ÎN INTERIOARUL HALEI PT. BUCURILE AFERENTE

PERIMETRU EDIFICIILOR

EXTINDERE PROPUSĂ: CORP DE CLAJIRE PENTRU DEPOZITARE

CIRCULAȚII AUTO

CIRCULAȚII PIETONALE

TRASEU ÎMPREJMUIRE

ACCES CAROSABIL ÎN INCINTĂ

ACCES PIETONAL ÎN INCINTĂ

LIMITA ÎNTRAVILAN MUN. CLUJ-NAPOCA

BILANT TERITORIAL:		EXISTENT		PROPUSE	
		mp	%	mp	%
1.	INFRASTR. TEREN	5400 mp	3	5400 mp	3
2.	CONSTRUCȚII	1655 mp	20,75 %	2058 mp	26,11 %
3.	CIRCULAȚII CAROSABILE	2639 mp	4,23 %	5500 mp	7,24 %
4.	TEREN LIBER NEAMENAJAT	1082 mp	20,03 %	1112 mp	21,33 %
5.	SANIT. VERZI PE SOL NAT.	5400 mp	100,00 %	5400 mp	100,00 %
6.	TOTAL GENERAL	1655 mp		2058 mp	

S.C. CBA NORD-VEST S.R.L.

Siret nr. 6400 mp nr. cadastral 328805

UTR EXISTENT-UTR ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU

CARACTER INDUSTRIAL "E" + UTR VE

COT max. admisă = 40,00%

COT max. admisă = 1,20

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

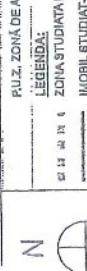
UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

UTR VE

PLAN TOPOGRAFIC
(în scara 1:500)COMERȚ
Magazin plase auto
ParcurCOM. BACIU
LIMITA ÎNTRAVILAN MUN. CLUJ-NAPOCAE81-DN1F
Calea Bacului

UTR Ed

STĂTIE TRANSFORMARE
110/20KV BACIU
S.C. Electrica S.A.
str. Ștefan Mărieș nr. 2
Cluj NapocaSERVICII
Atelier auto
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ECOMERȚ
Showroom auto
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ESERVICII
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1ELocușia
P+1E



REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL

Calea Baciului nr. 1-3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritorială de Referință: U.T.R. Ei – Zonă de activități economice de tip industrial.
Documentația actuală propune modificarea UTR-ului și încadrarea funcțională în cadrul UTR Ec' - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

Ec': ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN DETAIL - DESFĂȘURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM

Ve : ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanța nr. 64/2010, Codul civil precum și toate legile, normativele și hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000", aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

Arhitect șef, Daniel POP

UTR Ec'

ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL - EN DETAIL - DESFĂȘURATE ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul propus zonă dedicată activităților economice de tip supermarket, hypermarket, de mari dimensiuni, organizate în clădiri dedicate.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCționalĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice:

- (a) comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- (b) comerț specializat pe profile și serviciile aferente
- (c) comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- (d) activități complementare de susținere a profilului zonei – administrative, de depozitare.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală
- (b) clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:

Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Construcții provizorii de orice natură.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele ce respectă cumulativ următoarele caracteristici :

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3m.

Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8,50 m.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea clădirilor noi față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu

Arhitect șef, Daniel POP

jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Retragerea clădirilor noi față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Este permisă intervenția asupra clădirilor existente (refașadizare, reconfigurare, schimbare destinație) chiar dacă acestea au retrageri mai mici față de limitele de proprietate. Înălțimea maximă a acestora nu va depăși 14m.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile se pot alipi una față de cealaltă, în cadrul unei parcele.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la sol. E acceptabilă și organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Necesarul de parcaje:

Comert en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc: - 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) - parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU.

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m, înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+1E.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Este permisă intervenția asupra clădirilor existente (refașadizare, reconfigurare, schimbare destinație) chiar dacă acestea au retrageri mai mici față de limitele de proprietate. Înălțimea maximă a acestora nu va depăși 14m. Se admit înălțimi mai mari

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m.

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Arhitect șef, Daniel POP



REGULAMENT P.U.Z. – UTR Ec'

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, fâșiile neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de fațadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea proprietății nu este obligatorie.

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%.

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,00

Arhitect șef, Daniel POP

UTR Ve

Ve: ZONA VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

Zona cuprinde fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - canalelor.
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.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG, respectiv:

Realizarea străzii pe malul sudic al pâraului Becaș având profil tip IIIB -18m

Lărgirea străzii Soporului și aplicarea unui profil tip II C - 30m

Servituții de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG. În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Arhitect șef, Daniel POP

ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

ART. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Sunt admise modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ART. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, se vor realiza în baza unor studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.

Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune.

Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

Arhitect șef, Daniel POP

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, Septembrie 2019

Sef proiect,

Arh. Susana DUMITRESCU

Membru R.U.R.



Arhitect șef, Daniel POP

PLAN TOPOGRAFIC (in scopul elaborării PUZ) Scara 1:500

P.U.Z. ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- IMOBIL STUDIAT- ZONA REGLEMENTATA
- HALA DE DEPOZITARE EXISTENTA (C1) PROPUȘA PT. SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN MAGAZIN TIP CASH @CARRY CBA, REFATADIZARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI AMENAJARE ETAJ INTEREDIAR ÎN INTERIORUL HALEI PT. BIROURILE AFERENTE
- PERIMETRU EDIFICABIL
- EXTINDERE PROPUȘA- CORP DE CLADIRE PENTRU DEPOZITARE
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚII PIETONALE
- TRASEU ÎMPREJMUIRE
- ACCES CAROSABIL ÎN INCINTA
- ACCES PIETONAL ÎN INCINTA
- LIMITA INTRAVILAN MUN. CLUJ-NAPOCA

BILANT TERITORIAL:

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
0. SUPRAFAȚA TEREN	5400 mp		5400 mp	
1. CONSTRUCȚII	1658 mp	30,70 %	2058 mp	38,11 %
3. CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE, PLATFORME	2659 mp	49,25 %	2000 mp	37,04 %
4. TEREN LIBER NEAMENAJAT	-	-	-	-
5. SPAȚII VERZI PE SOL NAT.	1083 mp	20,05 %	1342 mp	24,85 %
TOTAL GENERAL	5400 mp	100,00 %	5400 mp	100,00 %

S.C. CBA NORD-VEST S.R.L.

Steren= 5400 mp nr. cadastral: 326806

- UTR EXISTENT- UTR ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL "EI" + UTR Ve

POT max. admis = 60,00%

CUT max. admis = 1,20

UTR-uri propuse:

UTR Ec' S teren = 5235,00 mp

UTR Ve S teren = 165,00 mp

- UTR PROPUȘ- UTR Ec' - zona de activități economice de tip comercial - en detali S= 5235 mp
DESFĂȘURARE ÎN UNITATI DE MARI DIMENSIUNI- BIG BOX, MALL, SHOWROOM "Ec"

P.O.T. max. admis= 40,00%

C.U.T. max. admis = 1,00

H maxim = 14,00 m

Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E

- UTR PROPUȘ- Ve - zonă verde de protecție a apelor S= 165 mp

P.O.T. max. admis= 0%

C.U.T. max. admis = 0

S construita existenta= 1658,00 mp

S construita extindere propusa= 400,00 mp

S construita totala existenta + propusa= 2058,00 mp

S desfășurata totala propusa = 2058,00 mp

Indici Urbanistici propuși (raporțati la UTR ZEc):

P.O.T. propus = 39,31 %

C.U.T. propus = 0,39

Bilant parcare:

- 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public

+ 1 loc la 15 persoane (pentru personal).

Pentru personal- max. 30 persoane, se considera 2 locuri de

parcare, iar pentru cei aproximativ 940 mp de arie utila de

vânzare se considera 63 de locuri de parcare, in total 65 de

locuri de parcare.

Număr parări propuse: 70

UTR Ed

STATIE TRANSFORMARE
110/20/10kV BACIU

S.C. Electrica S.A.
str. Samuil Micu nr.2
Cluj-Napoca

UTR Ei

S.C. NAPOLACT S.A.
Calea Baciului 2-4 Cluj-Napoca
Nr. cad. 266349

UTR Ec'

P.O.T. max. admis= 40,00%
C.U.T. max. admis = 1,00
H maxim = 14,00 m
Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E

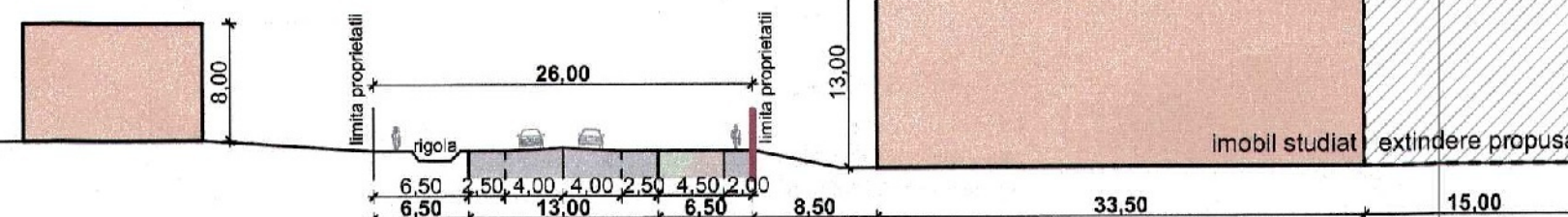
UTR Ei

PROPRIETATE PRIVATA
teren liber de constructii
CAD 326807

Conex Instal SRL
str. Tecuci nr.24, Cluj-Napoca

SECTIUNE 1-1

E81- DN1F
Calea Baciului



Contur PUZ (Nr. cad. 326806)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
100	588192.925	388646.719	62.370
101	588137.948	388617.264	1.389
102	588138.192	388615.897	39.634
103	588148.313	388577.104	35.895
104	588153.536	388541.943	1.635
105	588154.980	388542.710	36.275
106	588187.020	388559.720	34.202
107	588217.120	388575.960	9.480
108	588225.459	388580.470	2.402
109	588227.576	388581.605	13.976
110	588220.930	388593.900	13.401
111	588214.560	388605.690	30.942
112	588200.280	388633.140	15.443

S=5399,93mp P=297 045m

Executant: Ing. Coltan Dan Mihai

Conținutul prezentei lucrări este în conformitate cu planșele de teren, corectate în funcție de măsurătorile cadastrale și corespunzătoare stării de fapt la data realizării planșelor.

Schimbarea și stampila
Data: 06.08.2019

-Sistem de proiectie Stereo 1970
-Sistem de cote Marea Neagra 1975

BENEFICIARI:
CBA NORD VEST SRL

Adresa imobilului:

Intravilan mun. Cluj-Napoca, Cal. Baciului, nr. 1-3, jud. Cluj

Inscris in CF 326806, nr. cad. 326806, S=5400mp

atelier
SCHMIDT

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.
arhitectură - design interior - urbanism
C.U.I.: RO 38416179 J12 / 3046 / 2016
telefon: 0745 697768 / 0748 209942
e-mail: schmidt@atelieraschmidt.ro

Sef proiect: arh. Susana DUMITRESCU

Proiectat: arh. Mihai SCHMIDT

arh. Adina SCHMIDT

Desenat: arh. Mihai SCHMIDT

Beneficiar:

CBA NORD-VEST S.R.L.
B-dul Lucian Blaga nr.400, Satu Mare, jud. Satu Mare

Obiectiv:

PUZ - SCHIMBARE ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL ÎN ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL

Amplasament:

Calea Baciului nr. 1-3, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Scara: 1:500

Data: dec. 2019

Denumirea planșei:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Planșa nr.: A03

Nr. proiect: 32/6/2019

Faza: P.U.Z.

atelier SCHMIDT S.R.L.

CLUJ-ROMANIA



Ca urmare a cererii adresate de Barfa Ludovic pentru S.C. CBA NORD-VEST S.R.L. cu domiciliul în județul Satu-Mare, municipiul Satu-Mare, înregistrată sub nr. 240974/16.05.2018 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 8.06.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr.689...din2507...2018

pentru elaborarea P.U.Z – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în Zonă de activități economice de tip comercial - Calea Baciului generat de imobilele cu nr. cad. 326806 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat în suprafață de aprox. 0,35 ha este cuprins între calea Baciului în partea de nord, UTR Ve (pârâul Nadăș) în partea de sud, și limite cadastrale în partea estică și vestică. Zona de studiat cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

-*existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R Ei – zonă de activități economice cu caracter industrial și parțial în Ve - zonă verde.

-*propus*: prin P.U.Z se propune schimbarea încadrării funcționale din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial. Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren încadrată în zonă verde.

3. Indicatoari urbanistici obligatorii

- zonă de activități economice de tip comercial:

P.O.T max = 60% , C.U.T max = 1,2.

- zonă verde de protecție:

P.O.T max = 1% , C.U.T max = 0,01.

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

- staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor,
- accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Baciului,
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrică, telefonic) va cădea în sarcina proprietarilor 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.

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

conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1187 din 26.03.2018

16

- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională/dotări de interes public existente, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică)
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. 1187 din 26.03.2018 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,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Lăgia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane
arh. Andreea Muresan

Red. 3 ex.
Cons. Arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de .12 lei, conform Chitanței nr. 2611948 din 31.07.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 31.07.2018.

17



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

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

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



Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Barta Ludovic** pentru **S.C. CBA NORD-VEST S.R.L.** cu domiciliul în județul Satu-Mare, municipiul Satu-Mare, , înregistrată sub nr. **521977/2019**, 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. 82 din 27.03.2020

pentru: **P.U.Z – schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în Zonă de activități economice de tip comercial - Calea Baciului nr. 1-3** generat de imobilul cu nr. cad. 326806;

Inițiator: **S.C. CBA NORD-VEST S.R.L.** ;

Proiectant: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Susana Dumitrescu;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 5400mp situat pe frontul sudic al Căii Baciului, delimitat la vest de parcelă cu fond construit, la est de parcelă liberă de construcții și la sud de Râul Nadăș.

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

UTR Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial

- *funcțiune predominantă și regim de construire:* unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice. Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau evasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

- *înălțimea maximă admisă:* Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautica Civilă Română.

- *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 1,2

- *retragerea minimă față de aliniament:* aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare / restructurare prevăd realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.Z. / P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele 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 6 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

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

UTR Ec1 - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni

- *funcțiune predominantă*: Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, de mari dimensiuni, organizate în clădiri dedicate;
- *retragere min. față de aliniament*: ca regulă generală, spre stradă/aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 3.5m. Pentru clădiri de orice tip retragerea de la aliniament va fi de minim 8.5m;
- *retragere min. față de limitele laterale*: Clădirile noi 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 măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6m;
- *retragere min. față de limita posterioară* : Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;
- *înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de (S)+P+1E. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Este permisă intervenția asupra clădirilor existente (refațadizare, recompartimentări, schimbare de destinație) chiar dacă acestea au retrageri mai mici față de limitele de proprietate. Înălțimea maximă a acestora nu va depăși 14m.
- *indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 40% ; C.U.T. Maxim = 1;

UTR Ve 1- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- *funcțiune predominantă*: spații verzi - plantații înalte medii și joase;
- *condiții de amplasare, utilizare și configurare a clădirilor*: nu e cazul;
- *indici urbanistici* : P.O.T max.= 0%, C.U.T max=0.

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

Documentația P.U.Z. înregistrată sub nr. 521977/2019 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.02.2020. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Anterior recepției investiției se va amplasa un obstacol fizic pe axul Căii Baciului în baza Avizului Drumurilor Naționale Cluj conform Avizului de siguranța circulației nr. 267484/466 din 4.10.2019.

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.

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.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1187 din 26.03.2018 .

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef Birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

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

P.U.Z. – Schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial

Calea Baciului nr. 1-3

Nr. 230697/13.05.2020

(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,

care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. CBA NORD VEST S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 521977/11.10.2019

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL – Schimbare încadrare funcțională din zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă de activități economice de tip comercial - Calea Baciului nr. 1-3**

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 1187/26.03.2018**
- **Aviz de Oportunitate nr. 689/25.07.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 82/27.03.2020**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 521977/11.10.2019

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.05.2018

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calca Moților nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.Z.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică, la sediul Primăriei, în data de 27.02.2020.

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 10.05.2019

Dezbateră publică a avut loc la sediul Primăriei, în data 27.02.2020.

19

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 27.02.2020, ora 16 00.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fostificați :

- S.C. CONEX INSTAL S.R.L. - str. Tecuci nr. 24
- S.C. NAPOLACT S.A. - Calea Baciului nr. 2-4
- Administrația Bazinală de Apă Someș Tisa – str. Vânătorului nr. 17
- S.C. ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA NORD S.A. - Sucursala Cluj-Napoca, str. Taberei nr. 20

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 27.02.2020 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Mihai Schmidt.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef birou,

arh. Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan