

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. de restructurare
Calea Baciului nr. 38 – str. Ileana Cosânzeana nr. 2

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare Calea Baciului nr. 38 – str. Ileana Cosânzeana nr. 2 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 397164/1/18.03.2025, conex cu nr. 49745/1/28.01.2025, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 397220/433/18.03.2025, conex cu nr. 49797/433/28.01.2025, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. de restructurare Calea Baciului nr. 38 – str. Ileana Cosânzeana nr. 2, beneficiari: BSIB INVEST S.R.L și ENARQUE CAPITAL INVEST S.R.L.;

Reținând Avizul de Oportunitate nr. nr. 82 din 13.03.2024, Avizul Arhitectului șef nr. 96 din 22.03.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al 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;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 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 P.U.Z. de restructurare Calea Baciului nr. 38 – str. Ileana Cosânzeana nr. 2, beneficiari: BSIB INVEST S.R.L și ENARQUE CAPITAL INVEST S.R.L., pe parcela de teren proprietate privată, identificată cu cad. 334035.

Prin P.U.Z. se corectează limita U.T.R. între U.T.R. RrM3 și U.T.R. Liu, astfel încât întreaga suprafață a parcelei cu nr. cad. 334035 să fie încadrată în zonă mixtă și se stabilesc reglementări specifice pe parcelă în vederea restructurării - desființare fond construit existent și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, după cum urmează:

U.T.R. RrM3* - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării
- Zonă mixtă cu regim de construire deschis.

- *funcțiunea predominantă*: locuire colectivă, activități terțiare, administrative;

- *regimul de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă și înălțimea totală (maximă) nu vor depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2)S+P+6E;

- *indicii urbanistici*: pentru parcelă de colț: P.O.T. maxim = 50%; pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului), C.U.T. maxim = 2,4;

- *retragerea față de aliniament*: minim 3 m față de strada Ileana Cosânzeana și Calea Baciului, regularizate;

- *retragerea față de limita laterală sud-estică*: pe limita de proprietate, în baza unei convenții de construire pe limita de proprietate, încheiate între vecini; în situația în care o astfel de convenție nu poate fi încheiată, clădirea va fi retrasă cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m;

- *retragerea față de limita laterală nord-estică*: având în vedere învecinarea cu un UTR destinat locuirii de tip individual, clădirea va fi retrasă cel puțin cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12 m;

- *retragerea față de limita posterioară*: nu e cazul;

- *circulațiile și accesele*: acces auto /pietonal din str. Ileana Cosânzeana, acces pietonal din Calea Baciului; de regulă o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de

maximum 6 m. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

- *staționarea autovehiculelor*: se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor; necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Va fi asigurată instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice la fiecare 5 locuri de parcare;

- *echiparea tehnico-edilitară*: zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Colectarea deșeurilor menajere va fi realizată selectiv, pe 5 fracții (platformă îngropată).

Pe spațiul verde pe sol natural vor fi plantați 11 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet.

Suprafața de teren necesară regularizării Căii Baciului și străzii Ileana Cosânzeana (conform planșei Reglementări urbanistice) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlul de drum anterior emiterii autorizației de construire pentru imobilul mixt, iar până la recepția imobilului va fi adusă la strat de uzură. Va fi amenajat trotuarul străzii Ileana Cosânzeana, pe tronsonul adiacent P.U.Z., iar suprafața dezmembrată pentru lărgirea Căii Baciului, va fi amenajată ca spațiu verde cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor. La faza D.T.A.C., planul de amenajări exterioare va trata atât parcela constructibilă, cât și imobilul dezmembrat în vederea lărgirii Căii Baciului și străzii Ileana Cosânzeana, parte din parcela inițială reglementată specific prin P.U.Z.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, iar Planșa 2 Reglementări Urbanistice în Anexa 2, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

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



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.
-birou de proiectare si urbanism-
Florestii, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016
CONTACT: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988



REGULAMENT DE URBANISM

RrM3* - Parcelar riveran arterelor principalelor artere de trafic, destinat restructurarii. Zona mixta cu regim de construire deschis.

Pentru lucrarea:

ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL, DE RESTRUCTURARE

STR.CALEA BACIULUI 38-STR.ILEANA COSANZEANA 2

Beneficiar:	ENARQUE CAPITAL INVEST S.R.L. Cluj-Napoca, str. Ady Endre nr. 13/A, ap. 8, județul Cluj BSIB INVEST SRL Cluj-Napoca, str. Buna Ziua nr. 43/B, ap. 26, județul Cluj
Proiectant general:	S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. CUI 36330743, J12/2738/2016, tel. 0754 452 988
Simbol proiect:	90/2021
Faza proiect:	P.Ū.Z.

Cluj-Napoca
August 2024



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-
Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016
CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988



Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al mun. Cluj-Napoca.

Data fiind complexitatea P.U.Z. si identificarea imobilului si a retragerilor acestuia prin coordonate exacte, nu mai este necesara elaborarea P.U.D.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONE

1. Dispozitii generale

Rolul RLU

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca – UTR RrM3* – Parcelar riveran arterelor principalelor artere de trafic, destinat restructurarii. Zona mixta cu regim de construire deschis si LIU Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- Extinderea limitei nordice UTR RrM3* (cu 573mp) astfel incat sa cuprinda toata zona studiata.
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. 82 din 13.03.2024.
- se propune largirea strazii Calea Baciului conf PUG, la un profil de 30 m si largirea strazii Ileana Cosanzeana la un profil de 9 m.
- organizarea urbanistic – arhitecturala pentru realizarea unui imobil cu spatii mixte in regim de inaltime (2)S+P+6E cu spatii comerciale cu acces public la parter inspre principalele artere de trafic si apartamente la nivelele superioare;

Terenul pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este definit prin:

1. CF nr 334035, nr. CAD 334035, proprietar Enarque Capital Invest SRL, BSIB Invest

SRL supraf. 1 112 mp, avand sarcini in favoarea SC Magazinul de Perdele SRL

Pe terenul studiat exista 2 cladiri C1(S=303 mp) si C2(S=66mp), cu acces din str Ileana Cosanzeana si Calea Baciului. Cladirile existente sunt propuse spre desfiintare.

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA 1 112 MP

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991(**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. pentru zona care face proiectul P.U.Z;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 983



- Ghidul de aplicare al H.G.L. nr. 525/1996 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca:

- UTR RrM3* "Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis"
- Regimul de inaltime: (2)S+P+6E
- Suprafata totala a terenului: 1 112 mp
- proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. nr. 82 din 13.03.2024.
- se propune largirea strazii Calea Bacului conf PUG, la un profil de 30 m si largirea strazii Ileana Cosanzeana la un profil de 9 m.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR RrM3*

Propunerea de restructurare vizeaza extinderea limitei nordice a UTR RrM3, in scopul valorificarii potentialului de dezvoltare urbana si ajustarea coerentei strazii Calea Baciului.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- La parter: structura functionala mixta: functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comert en detail, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere.
- Spatiile de locuit vor fi amplasate doar la etajele superioare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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.

 3

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988



SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp.

Se va pastra parcelarul aprobat prin PUZ.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea se va amplasa în retragere față de Str. Ileana Cosanzeaza si Calea Baciului regularizate cu minim 3 metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea față de limita laterală sud-estică va fi pe limita de proprietate, în baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini. În situația în care o astfel de convenție nu poate fi încheiată, clădirea va fi retrasă cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5m.

Spre latura nord-estică, având în vedere învecinarea cu un UTR destinat locuirii de tip individual, clădirea va fi retrasă cel puțin cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 12m.

Retragerea față de limita posterioară: nu este cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje, conform normativelor. O parcela va dispune de un singur acces carosabil, cu latimea de maximum 6m. Accesele la spatiile comerciale de la parter se va face de la cota trotuarului amenajat.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

Accesul auto se realizeaza din str.Ileana Cosanzeana.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament si va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Se va asigura instalarea tubulaturii incastate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum si instalarea unui punct de reincarcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988



Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolurile clădirilor.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă și înălțimea totală (maxima) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (2S)+P+6.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, console etc. începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la RLU Cluj Napoca.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza selectiv pe 4 fracții îngropate.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare și urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, 112/2738/2016

CONTACT: alida@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988



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.

11. ÎMPREJMUIRI

Spre spatiul public aliniamentul va fi deschis pe toata lungimea acestuia, atat spre strada Calea Baciului, cat si pe strada Ileana Cosanzeana.

Limitele de proprietate către parcele vecine vor fi împrejmuite. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac si se vor realiza doar pe proprietatea studiata.

Locul de joaca pentru copii se va imprejmu. Imprejmuirea va fi de 1,2 maximum si va fi de tip transparent, dublate de vegetatie joasa pentru a asigura siguranta copiilor.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 50%.

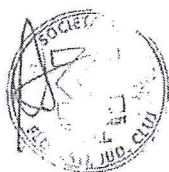
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,4.

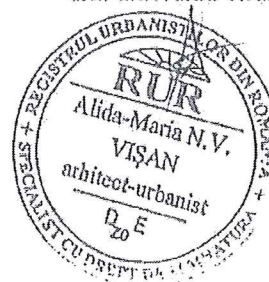
Intocmit,

arh. urb. Alida Vișan



Sef de proiect,

arh. urb. Alida Vișan



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 104/2025.
ARE UN NUMAR DE 6 PAGINI.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

