



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, str. Lucian Blaga nr. 172, 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...din ...2507...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 (păraul 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 servitui

-*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, electrica, telefonie) 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

- 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. Ligia 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. 26119/18 din 31.07.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 31.07.2018.



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,



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, str. Lucian Blaga nr. 172, 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 cvasiindustrial, 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 discontinu (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.primariaclujnapoca.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.primariaclujnapoca.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. 4639999 din 15.04.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.04.20...