

1-12 pag.

28/7.10.2022

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
construire imobil mixt (birouri , spații de servicii) , S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt (birouri , spații de servicii) , S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 748748/1/19.09.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 748779/433/19.09.2022 al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea construire imobil mixt (birouri , spații de servicii) , S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 137 din 18.07.2022 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 Planul Urbanistic de Detaliu – construire imobil mixt (birouri , spații de servicii – conform Regulament aferent P.U.G pentru UTR=EI) , S+P+5E, pe o parcelă proprietate privată, beneficiari: S.C. Baratech Service S.R.L. și Unicool Instalații Frig SRL

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 279868 în suprafață de 934 mp (946 mp măsurată), situată pe Calea Baciului, nr. 117 provizoriu și se reglementează specific amplasarea unui imobil mixt (birouri , spații de servicii - conform Regulament aferent P.U.G pentru UTR=EI) , S+P+5E, cu suprafața construită mai mică de 200 mp, Hmax.total =25 m;

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: minim 8,3 m;
- retragerea față de limita laterală sud-vestică: minim 8,7 m;
- accesul auto și cel pietonal: din stradă de interes local – un acces auto și un acces pietonal pe latura sud-estică a parcelei;
- staționarea autovehiculelor (auto-velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiul specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

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

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi 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

Nr. din
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
construire imobil mixt (birouri, spații de servicii), S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu

Prin cererea nr. 422357 din 31.03.2022, dl. Bara Călin pentru S.C. Baratech Service S.R.L. și Unicool Instalații Frig SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil mixt (birouri, spații de servicii), S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu ;

Parcela care face obiectul P.U.D., identificată cu nr. cad. 279868 în suprafață de 934 mp (946 mp măsurată), este situată în fosta zonă industrială de vest, la sud de Calea Baciului, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică și sud – vestică. Accesul la parcelă din Calea Baciului se realizează pe drumul de interes local - (înscris în C.F. nr. 346072 tronson 1 și C.F. nr. 346431 tronson 2) aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

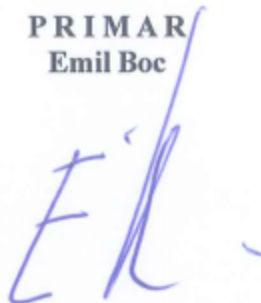
Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial subzona S_Ei – unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate de regulă în zone monofuncționale specifice. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ condițiile de construibilitate prevăzute la art. 4 (lungimea frontului la stradă mai mica de 50 m, suprafața parcelei mai mica de 3000 mp), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D se studiază parcela cu nr. cad. 279868 în suprafață de 934 mp (946 mp măsurată) și se propune construirea unui imobil mixt (birouri, spații de servicii) S+P+5E cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, Indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil mixt (birouri, spații de servicii), S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu -
construire imobil mixt (birouri , spații de servicii) , S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 748748/1/19.09.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil mixt , (birouri , spații de servicii) S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 422357 din 31.03.2022, dl. Bara Călin pentru S.C. Baratech Service S.R.L. și Unicool Instalații Frig SRL solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil mixt (birouri , spații de servicii) , S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu;

Documentația a fost întocmită de S.C. Archdesign S.R.L., la comanda beneficiarilor pe o parcelă proprietate privată, identificată prin nr. cad. 279868 în suprafață de 934 mp (946 mp măsurată) situată la adresa administrativă Calea Baciului, nr. 117 provizoriu.

Parcela care face obiectul P.U.D., în suprafață de 934 mp (946 mp măsurată), este situată în fosta zonă industrială de vest, la sud de Calea Baciului, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică și sud – vestică. Accesul la parcelă din Calea Baciului se realizează pe drumul de interes local - (înscris în C.F. nr. 346072 tronson 1 și C.F. nr. 346431 tronson 2) aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată în UTR Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial subzona S_{Ei} – unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate de regulă în zone monofuncționale specifice. Întrucât parcela nu îndeplinește cumulativ condițiile de constructibilitate prevăzute la art. 4 (lungimea frontului la stradă mai mica de 50 m , suprafața parcelei mai mica de 3000 mp), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. se studiază parcela cu nr. cad. 279868 în suprafață de 934 mp (946 mp măsurată) și se propune construirea unui imobil mixt (birouri, spații de servicii) S+P+5E cu evidențierea modalității de conformare la prevederile P.U.G. în ceea ce privește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Noua construcție respectă condiția din R.L.U având suprafața construită la sol de 200 m și H_{max} admis = 25m. Ținând cont de destinația zonei, zonă de activități economice cu caracter industrial și de contextul existent – zonă industrială, funcțiunile propuse - spații de servicii vor fi din categoria funcțiunilor admise cu condiționări din Regulament aferent P.U.G pentru UTR=Ei respectiv spații pentru activități complementare /de susținere a profilului funcțional al zonei .

Documentația reglementează:

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: minim 8,3 m;
- retragerea față de limita laterală sud-vestică: minim 8,7 m;
- accesul auto și pietonal: din stradă de interes local – un acces auto și un acces pietonal pe latura sud-estică a parcelei;
- staționarea vehiculelor (auto-velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiul specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform anexei 2 din Regulament aferent P.U.G.;
- echiparea tehnico-edilitară: completă în zonă.

Demersurile în vederea elaborării P.U.D. au fost începute în baza certificatului de urbanism nr. 4197 din 3.10.2018 prelungit în temeiul Legii nr. 55/2020. La data depunerii cererii nr. 422357 din 31.03.2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, certificatul de urbanism nr. 4197 din 3.10.2018 , precum și avizele emise pentru P.U.D. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism - operativă din data de 05.07.2022 se reavizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu și se emite Avizul arhitectului Șef

nr.137 din 18.07.2022 valabil pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.1669 din 27.06.2022 .

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

Documentația P.U.D. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Conform datelor furnizate de inițiatorul P.U.D. au fost transmise notificări proprietarilor parcelelor vecine.

Documentația P.U.D. supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art. 5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr.1669 din 27.06.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani (cf. Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

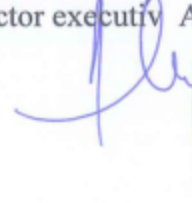
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil mixt (birouri , spații de servicii) , S+P+5E, Calea Baciului, nr. 117 provizoriu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism
Arhitect Șef Daniel Pop

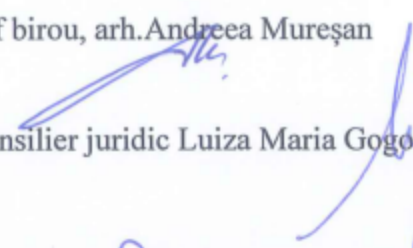


Direcția Juridică
Director executiv Alina Rus



19.09.2022

Șef birou, arh. Andreea Mureșan



Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Red. lex. Consilier Cristina Bartha





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,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Bara Mihai Călin Nicolae pentru **BARATECH SERVICE S.R.L.** cu sediul în județul Cluj, loc. Cluj-Napoca, Aleea Scărișoara nr. 1, apt. 3, înregistrată sub nr. 612814 din 04.07.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 137 din 18.07.2022

pentru **P.U.D. - construire imobil mixt (birouri și spații servicii) S+ P+5E, Calea Baciului nr. 117 prov**

generat de imobilul cu nr. cad. 279868;

Inițiator: **BARATECH SERVICE S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ARCHDESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicolaie I. Ștefănuți

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 934 mp (masurată 946 mp), situată în fosta zonă industrială de vest, la sud de Calea Baciului, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică și sud-vestică.

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

UTR EI -Zonă de activități economice cu caracter industrial, subzona S Ei

-**funcțiune predominantă:** Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial: (a) producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază; (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; (c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc; (d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial; (e) formare profesională; (f) poli tehnologici, de cercetare etc.

-**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 Civila Romana.

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

-**retragere min. 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.

-**retragere min. față de limitele laterale :** 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



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

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.

-retragere min. față de limitele posterioare : Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: minim 8,3 m;
- retragerea față de limita laterală sud-vestică: minim 8,7 m;
- accesul auto și cel pietonal: din stradă de interes local - un acces auto și un acces pietonal pe latura sud-estică a parcelei;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

Pentru documentația PUD construire imobil mixt (birouri și spații servicii) S+ P+5E, Calea Baciului nr. 117 prov. s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 22 din 2.02.2021 și Avizul arhitectului șef nr. 92 din 3.06.2022 valabil pe perioada de valabilitate a CU nr. 4197 din 3.10.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism - operativă din data de 05.07.2022 se reavizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 1669 din 27.06.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 4197 din 3.10.2018.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Ing. Cristina Barbu

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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,
EMIL BOC

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 92 din 3.06.2022

pentru

modificarea cuprinsului Avizului Arhitectului Șef nr. 22 din 02.02.2021

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 22 din 2.02.2021 „P.U.D. – construire imobil mixt (locuințe și birouri) Calea Baciului nr.117 provizoriu”, în ceea ce privește îndreptarea erorii materiale din titlul investiției .

Titlul corect este „P.U.D. – construire imobil mixt (birouri, spații servicii) ” în loc de „P.U.D. – construire imobil mixt (locuințe și birouri) ”.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou,
arh. Andreea Mureșan

Red. 2ex. Consilier Cristina Bartha



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIRoul STRATEGII URBAŢE

Calea Meşilor nr. 3, 400091, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 364, fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ŞEF

Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Bara Călin pentru S.C. BARATECH SERVICE S.R.L. cu sediul în judeţul Cluj, loc. Cluj-Napoca, Aleea Scărişoara nr. 1, apt. 3, înregistrată sub nr. 390099/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 22 din 2.02.2021

pentru P.U.D. - construire imobil mixt (locuinţe şi birouri) S+ P+5E, Calea Baciului nr. 117 prov generat de imobilul cu nr. cad. 279868;

Iniţiator: S.C. BARATECH SERVICE S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arb. Nicoleta I. Ştefănuţi

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona reglementată în P.U.D.: parcelă în suprafaţă de 934 mp (masurată 946 mp), situată în fosta zonă industrială de vest, la sud de Calea Baciului, delimitată de parcele cu fond construit în partea nord-vestică şi sud-vestică.

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

UTR EI -Zonă de activităţi economice cu caracter industrial, subzona S_EI

-funcţiune predominantă: Structură funcţională dedicată activităţilor economice de tip industrial: (a) producţie industrială şi activităţi complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcţia de bază; (b) servicii de tip industrial sau evasiindustrial; (c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau evasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc; (d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau evasiindustrial; (e) formare profesională; (f) poli tehnologici, de cercetare etc.

-înălţimea maximă admisă: Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălţime mai mari. Pentru înălţimi mai mari de 28 m se va obţine Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

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

-retragere min. faţă de aliniament : Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor 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 faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). În situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă 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 puţin de 8 m.

-retragere min. faţă de limitele laterale . Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 6 m. În cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcţii se vor alina de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură). de pe parcelele vecine. Sistemul concret de



cuplars sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg ovarial. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.

-retragere min. față de limitele posterioare : Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

II. Prevederi P.U.D. propuse:

- retragerea față de limita laterală nord-vestică: minim 8,3 m;
- retragerea față de limita laterală sud-vestică: minim 8,7 m;
- accesul auto și cel pietonal: din stradă de interes local - un acces auto și un acces pietonal pe latura sud-estică a parcelei;
- staționarea vehiculelor (auto, velo): în interiorul parcelei, locuri de parcare amenajate în spațiu specializat dispus la subsol, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament aferent PUG;
- echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 8.01.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu cu condiția reglementării juridice a accesului din circulația publică.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate încheia numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării încazului a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4197 din 3.10.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. Șex. arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5758664 din 15.02.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.02.2021

P.U.D. – Construire imobil mixt (birouri și spații servicii) S+P+5E

Calea Baciului nr. 117 prov.

Nr. 422357/31.03.2022

(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. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. BARATECH SERVICE S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. ARCHDESIGN S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 390099/13.08.2020

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 DE DETALIU – Construire imobil mixt (birouri și spații servicii) S+P+5E – Calea Baciului nr. 117 prov.

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

- **Certificat de urbanism nr. 1669/27.06.2022**

- **Aviz Arhitect Șef nr. 137/18.07.2022**

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.D. nr. 390099/13.08.2020

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 24.02.2020

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 08.01.2021

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 20.02.2020

Dezbaterea lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 08.01.2021 - ora 11

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 afișarea pe site-ul instituției, a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 08.01.2021 - ora 11

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

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

Au fost notificați :

- Popa Ioan pentru Munteanu Dorin –
- S.C. CANTOR CONFMET S.R.L. – Calea Baciului nr. 2

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 08.01.2021 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Victor Mihăilescu.

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,

Andreea Mureșan

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului

Simona Cipcigan