

**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;

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 Regulamentului aferent P.U.G. pentru U.T.R. = Ei), S+P+5E, pe o parcelă proprietate privată, beneficiari: S.C. Baratech Service S.R.L. și Unicool Instalații Frig S.R.L.

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 Regulamentului aferent P.U.G. pentru U.T.R. = 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 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 beneficiarele acesteia.

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

**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



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 Aeronautică Civilă Romană.

-**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 URBAINE

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 .....

PLAN TOPOGRAFIC  
PT. P.U.D.  
scara: 1:500

JUDETUL: CLUJ  
UNITATEA ADM.-TERIT.: Cluj-Napoca  
NR. C.F. AL IMOBILULUI: 279868  
NR. TOPO. AL CORPULUI DE PROPRIETATE: 279868

DENUMIRE PROPRIETAR:  
Bara Calin Mihai-Nicolae  
ADRESA: alea Scarioara, nr. 1  
JUDETUL: CLUJ  
MUN: Cluj-Napoca

588250

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

588250

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
S\_Ei

UTR  
Ve

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

UTR  
Ei

**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 dezbaterea 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