

ROMÂNIA
Județul Cluj
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Nr. 220228 din 05.05.2020.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1998 din 22.05.2020

în scopul: **ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL IN CONDIITILE LEGII 350 ACTUALIZATA (vezi pct. 4)**

Ca urmare a cererii adresate de **Domocos Alexandru, CNP DEVELOPMENT SRL, CUI 33597240, cu domiciliul în județul Cluj, telefon/fax 0746-592907, e-mail _____, înregistrată la nr. 220228 din 05.05.2020.** pentru DMA

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, zona Calea Turzii nr. 192**, sau identificat prin extrasul de carte funciară pentru informare **municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. _____ în data de _____ și prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 _____

PUZ _____ aprobat cu _____ / _____; PUD _____ aprobat cu _____ / _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, reabilității, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrelui de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTIONI

Servituti de utilitate publică: - nu este cazul.

Zona de risc geomorfologic - zona cu risc mediu-mare de alunecari de teren; se vor intocmi documentații geotehnice conf. NP 074-2007 + studii de stabilitate generală.

Amplasamentul se situează parțial în UTR = Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

2. REGIMUL ECONOMIC:

UTR = UEc parțial, Vpr parțial;

FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren arabil.

2.1. DESTINATIA ZONEI: UTR = UEc - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânațe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus:

Spații urbane destinate activităților economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni. Implică vânzarea către persoane fizice și juridice a unui volum mare de mărfuri sau a mărfurilor voluminoase și relevă o organizare specifică, incompatibilă cu țesuturile urbane obișnuite, tradiționale - clădiri de tip industrial ce includ halele de vânzare și

serviciile anexe, ample spații de parcare pentru clienți și personal etc. Sunt dispuse în general în afara orașelor sau la periferia acestora. Accesibilitatea e de regulă condiționată de folosirea automobilului. Tipice sunt formulele 'big box', 'mall', 'showroom'.

Organizarea urbană se bazează pe folosirea unei mari suprafețe de teren - în general mai mari de un hecțar / unitate - împărțită între spațiile comerciale și cele de acces / parcare. Regimul de construire este deschis. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, cu un regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea C.U.T.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

In toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință.

Etapele procedurii implică:

(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituitele de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză; (2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);

(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituitele de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economiți (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (optional);

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

- remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 - 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

(4) aprobarea PUZ;

(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;

(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora;

(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:

S_UVă - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uls.

In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UEc / PUZ

Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 "Reglementarea situațiilor tranzitorii". Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Clădirile existente, inscrise în CF "cu acte" și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt incadrate.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat - a se vedea RLU aferent Uva.

S_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uls.

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) comerț și servicii organizate în sistem 'mall'.

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.

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

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.

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

2.2. DESTINATIA ZONEI: UTR = Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

CARACTERUL ZONEI :

Zona cuprindă:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră - rețelele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile - sport, joacă, odihnă;
- (c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
- (d) construcții subterane;
- (e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.
Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Încadrare în zona de impozitare "C" conform H.C.L. nr. 908/19.12.2019.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se află imobilul: nu e cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

UTR=UEc parțial, Vpr parțial

S=6.000,00 mp

3.1. pentru UTR = UEc

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFĂȚE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultante vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m;
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp (e) vor avea formă regulată.

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 3 m.

Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei 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.

Retragerea clădirilor 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.

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

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuși 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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin noduri de circulație configurate și dimensionate în concordanță cu studiul de circulație elaborat în mod obligatoriu pentru fiecare situație în parte. 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.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza interiorul fiecărei parcele, de regulă în paraje 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 detinători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje: - conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Atunci când se prevăd funcții diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcții în parte. S_Uls - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uls.

Art. 10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,8 m.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și 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. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin P.U.Z. de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului 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.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejmuiuri.

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

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 75 m.

Art.13. 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.

Spre stradă / spațiul public, fâșii 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.

În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

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

Art.14. ÎMPREJMUIRILE

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.

Portile 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) P.O.T. maxim = 35%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) C.U.T. maxim = 1

3.2. pentru UTR = Vpr

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.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Sef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Nu e cazul

8. CIRCULATII ȘI ACCSESE

Se vor integra 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 îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine alelor din agregate compactate.

9. STACIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin disponerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înăltimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) P.O.T. maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) C.U.T. Maxim = 0

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

4.1. În baza H.C.L. nr. 579/2018 s-a modificat parțial și completat Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj - Napoca", aprobată cu H.C.L. nr. 493/22.12.2014.

Nota:

4.2. S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism in scopul "elaborare Plan Urbanistic Zonal urbanizare Calea Turzii" pentru terenul inscris in CF nr 261508 (CF vechi nr. 128138), nr. cadastral 261508 (cadastral vechi nr. 18027).

4.3. Conform PUG, amplasamentul se situează:

- parțial în UTR=UEc cu destinația - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni -big box, mall, showroom; conform capitolului "condiționări primare" - în toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

- parțial în UTR = Vpr cu destinația - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică – conform capitolului "condiționări primare" este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

4.4. Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizată, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibilă numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr. 153/10.04.2012.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), dupăprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat pentru:
ELABORARE PROIECT URBANISTIC ZONAL IN CONDIȚIILE LEGII 350 ACTUALIZATA
(vezi pct. 4)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA
CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B

COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO), EMAIL:OFFICE@APMCJ.ANPM.RO
TEL.0264419592

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emisarea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al

autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel.
- c) documentația tehnică — D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.A.D

D.T.O.E.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

- Avizul de Oportunitate pentru PUZ
- Avizul Arhitectului Sef pentru PUZ
- HCL pentru PUZ
- plan reglementari P.U.Z., cu viza secretariat Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
- Aviz Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul siguranța circulației
- Avize amplasament - SC Compania de Apă Somes SA
 - SC DelGaz Grid SRL
 - SC Electrica SA
 - SC Telekom Romania Communications S.A.
- Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Cluj

- d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- d.4) studii de specialitate:

- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

- documentații geotehnice+studii de stabilitate generală

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

- act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Dovada înregistrării proiectului la ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

- g) Cererea de emitere a autorizatiei de desfiintare va fi insotita de urmatoarele documente:
 h) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
- dovada achitarii taxei RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 Iunie** de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL ,
Aurora Rosca

ARHITECT ŞEF
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Insp. Princip. Ramona Florea
Elaborat: număr exemplare 2

Achitat taxa de: **66,00** lei, conform Chitanței nr. **4710767** din **05.05.2020**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 29.05.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism.*

de la data de 22.05.2022 până la data de 21.05.2023

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,
Emil Boț

Arhitect-șef,
Daniel Pop

Sef serviciu,
GRĂDINA SPĂROIU

Secretar general,
AURORA ROSCA

Director executiv,
Corina Ciuban

Data prelungirii valabilității: 27.04.2022
 Achitat taxa de 19,80 lei, conform Chitanței nr. 6568804 din 26.04.2022.
 Transmis solicitantului la data de 10.05.2022 direct.

PRELUNGIT ÎN BAZA CERERII NR. 468959/431/26.04.2022

ÎNTOCMIT , ÎNSP. MARIA VARGA

PLAN DE INCADRARE SC 1:1000

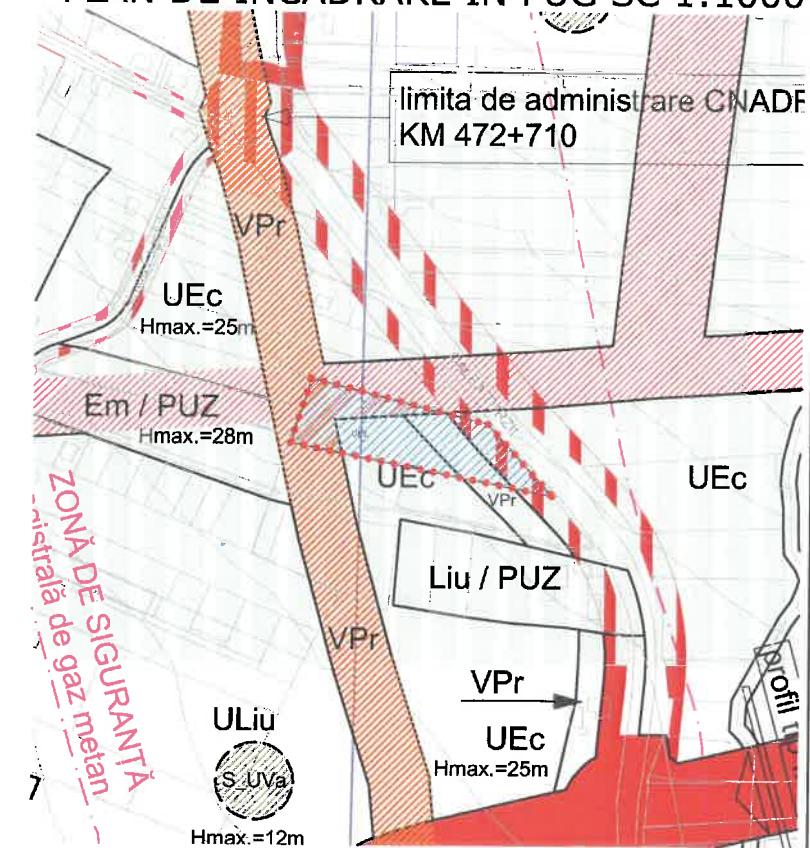


Adresa: Calea Tuzii, Nr. 192, Cluj-Napoca
Suprafata parcela: 6000 mp
Nr. CAD: 18027
Carte funciară: 261508

JUDEȚUL CLUJ - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM	
Nr. 1998	di 21 MAY 2020
Arhitect șef	

JL

PLAN DE INCADRARE IN PUG SC 1:1000



PLAN DE INCADRARE SC 1:1000



Parcela studiată

Arhi BOX
AhB arhitectura urbanism design

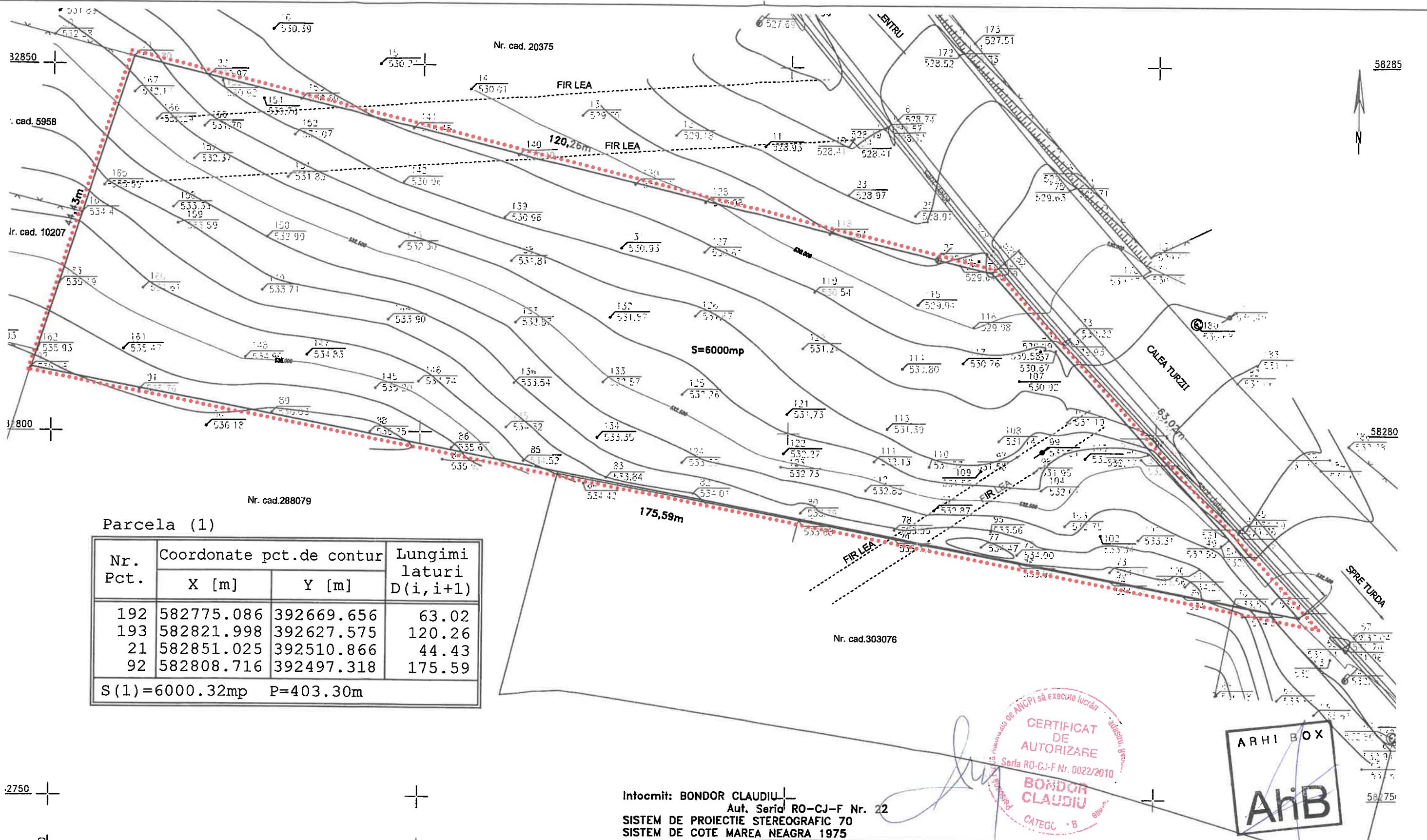
Acest document și informațiile cuprinse în el nu poate fi copiat, modificat, reproducă sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al S.C. ARHI BOX S.R.L. Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

ARHI BOX
AhB

Beneficiar:
DMA DEVELOPMENT S.R.L

P.U.Z. URBANIZARE ZONA CALEA TURZII

Calea Tuzii , nr. 192 , Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Sef proiect:	Arh. Lada Calin
Proiectat:	Arh. Racu Mihai
Desenat:	Arh. Racu Mihai
Proiect nr:	132/2017
	Aprilie 2017
Faza:	CU
Scara:	1:1000
PLAN DE INCADRARE	
Plansa nr:	A00
Înlocuieste pl. nr :	



Adresa: Calea Tuzii, Nr. 192, Cluj-Napoca
Suprafata parcela: 6000 mp
Nr. CAD: 18027
Carte funciara: 261508



Intocmit: BONDOR CLAUDIO
Aut. Seria RO-CJ-F Nr. 22
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 70
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

Data: 19.02.2015

Beneficiar: DMA DEVELOPMENT S.R.L		Proiect nr.: 132/2017
P.U.Z. URBANIZARE		Faza: CU
ZONA CALEA TURZII		Scara: 1:500
PLAN DE SITUATIE		
Sef proiect: Arh. Lada Calin		Plansa nr:
Proiectat: Arh. Racu Mihai		
Desenat: Arh. Racu Mihai		Înlocuieste pl. nr.:
A01		