



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

PRIMAR,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Oded Lior Robinson pentru S.C. Semrom Transilvania S.A.**, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Septimiu Albinii nr. 115, înregistrată la nr. 338990 din 24.02.2022 și completări depuse sub nr. 482160 din 02.05.2022, nr. 549889 din 30.05.2022 și nr. 607266 din 30.06.2022 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:

Nr. ¹⁴⁹ AVIZ din ^{18.07.2022}

pentru P.U.Z. - dezvoltare unitate economică – str. Cheile Baciului, nr. 4

generat de imobilul cu nr. 308484

Inițiator: **S.C. Semrom Transilvania S.A.**

Proiectant de specialitate: S.C. Inter Proiect S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Amalia Gyemant

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriu de reglementat, este parcela cu nr. cad. 308484 în suprafață de 21601 mp, fiind delimitat de Cheile Baciului la sud-est, str. Molidului la sud-vest, limitele cadastrale la nord-est și nord-vest. Clădirile existente (nr cad. 308484-C1, nr.cad. 308484-C2, nr.cad. 308484-C3, nr.cad. 308484-C4, nr.cad. 308484-C5, nr.cad.308484-C5, nr.cad.308484-C6, nr.cad.308484-C7, nr.cad.308484-C8, nr.cad.308484-C9, nr.cad.308484-C10), au fost integrate în P.U.Z. ca elemente existente.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

U.T.R. S_Ei – subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unitati industriale

– *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 Română;

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

– *retragerea 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;

– *retrageri față de limitele laterale și 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:

Planul urbanistic Zonal propune dezvoltarea unei unități economice pe un teren în suprafață de 21601 mp pe care există fond construit. Prin P.U.Z se propune construirea unei hale depozitare și producție cu spații administrative și conversia funcțională a corpurilor C4 și C8 , amenajări exterioare.

UTR S_Ei* – subzonă de activități economice cu caracter industrial – mari unitati industriale

- *funcțiune predominantă*: unități industriale de producție și depozitare;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă a clădirilor noi propuse nu va depăși 9 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 13 m. Regimul de înălțime al clădirilor noi propuse nu va depăși S+P+1.
- *indici urbanistici*: P.O.T. Maxim = 60%; C.U.T. Maxim = 1,2;
- *retragerea față de aliniament*: aliniamentul existent se va conserva. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În cazul de față (parcelă de colț), retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m. De la această prevedere face excepție dimensiunea retragerii față de limita proprietății din zona accesului de pe strada Cheile Baciului, care poate fi mai mică de 8 m.
- *retrageri față de limitele laterale și 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. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. ;
- *staționarea autovehiculelor*: în cazul necesarului de parcaje se solicită 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă (A.U.). Pentru staționarea autovehiculelor vor fi organizate de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Alternativ, pot fi realizate clădiri dedicate, sub/supraterane. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;
- *echipare tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintei industriale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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

Documentația P.U.Z. dezvoltare unitate economică str. Cheile Baciului, nr. 4 (nr. înregistrare 338990/433/2022) a fost analizată în ședința C.T.A.T.U. din data de 13.04.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.04.2022 și a verificării în ședința operativă a completărilor depuse sub 482160 din 02.05.2022, nr. 549889 din 30.05.2022 și nr. 607266 din 30.06.2022 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice 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 și ale Ordinului nr. 233/2016.

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. 1609 din 21.06.2022**, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. Ing. Cristina Bartha

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
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

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

Aprobat
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Oded-Lior Robinson** pentru **SC Semrom Transilvania SA** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Septimiu Albini nr. 115, înregistrată sub nr. 301743/43/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din 17.09.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 27 din 15.09.2021

pentru elaborarea **P.U.Z zona economică - str. Cheile Baciului nr. 4**
generat de imobilele cu nr. Cad. 308484, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este parcela cu nr. cad. 308484 în suprafață de 21.601 mp, fiind delimitat de str. Cheile Baciului la sud-est și de str. Molidului la sud-vest și de limite cadastrale la nord-est și nord-vest. Zona de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- *existent*: S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale ;
- *propus*: se propune restructurarea parcelei în vederea construirii unei hale de depozitare și producție cu spațiu administrativ, reconversie funcțională;

3. Indicatori urbanistici obligatori

- .. P.O.T. max.=60%, C.U.T max= 1.2;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- accesul auto la amplasament se realizează din str. Cheile Baciului și str. Molidului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul incintei;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz, electrica, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată 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.
- *emiterea autorizațiilor de construire pentru investiții (altele decât cele pentru infrastructura tehnico-edilitară) se va face ulterior modernizării (asfaltării, echipării edilitare) a străzii de acces până la amplasament.*

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. studii de fundamentare.:

- conform Certificatul de urbanism nr. 2152 din 05.06.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial - volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică), masterplan;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.:

- conform prevederilor regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2152 din 05.06.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

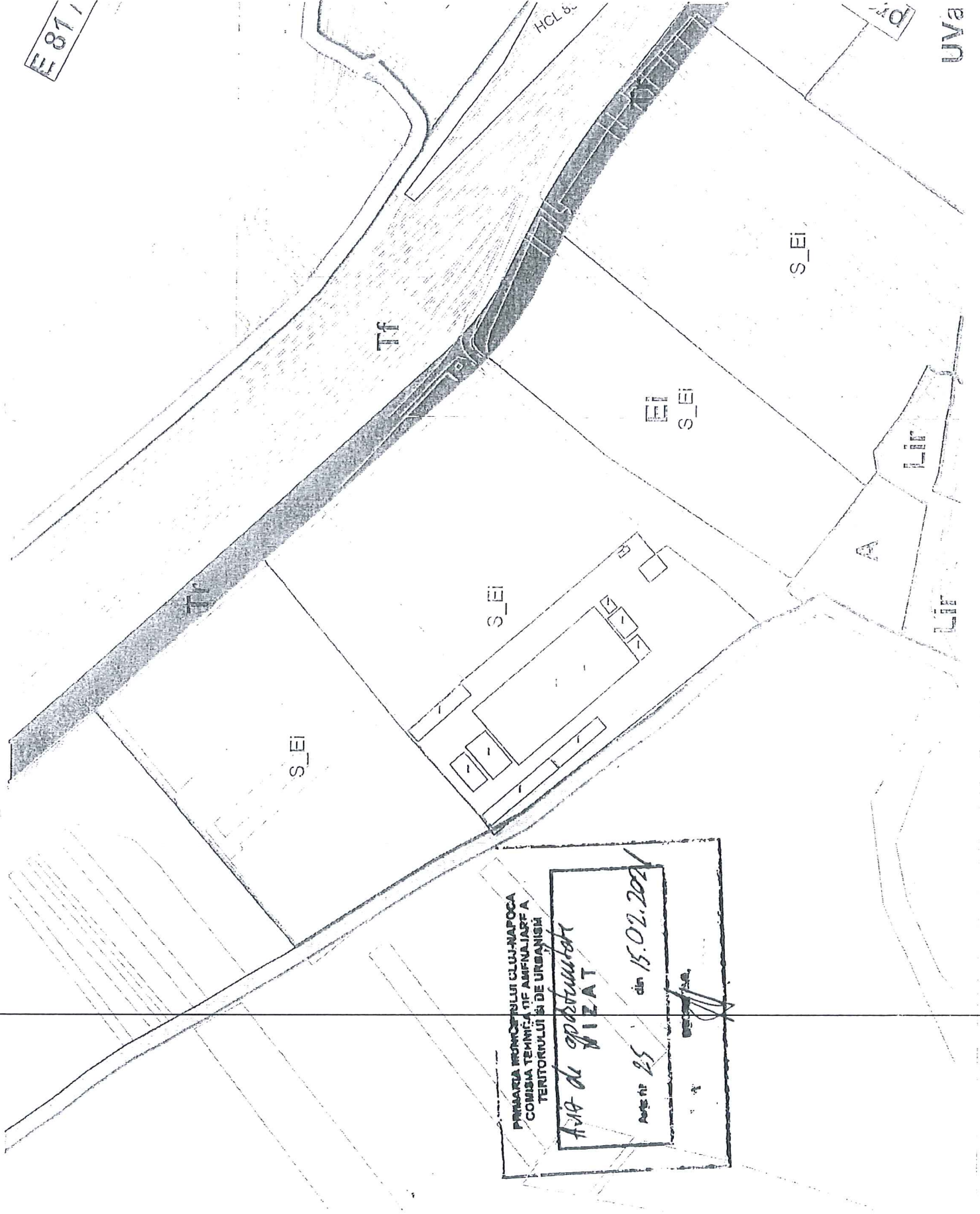
ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5526845din 16.02.2021.....
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.02.2021.....

E 87 /



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 COMISIA LOCALĂ DE AMPLASARE A
 TERITORIULUI ÎN DE URBANISM

Aviz de aprobare
AVIZ
 Aviz nr 25 din 15.02.2009

[Signature]