

41/4.04.2023

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud

1-24 pag.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 431476/1/29.03.2023. conex cu nr. 91915/1/13.02.2023. al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 431523/433/29.03.2023. conex cu nr. 91987/433/13.02.2023. al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud, beneficiară: S.C. GRUP 4 PROPERTY S.A.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 129 din 9.08.2021, Avizul Arhitectului șef nr. 262 din 5.12.2022, precum 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud, beneficiară: S.C. GRUP 4 PROPERTY S.A, pentru un teren în suprafață de 13993 mp ce cuprinde imobilele cu nr. cad. 335523 și cu nr. cad. 334637, aflate în proprietate privată.

- U.T.R. Ei* – Zonă de activități economice cu caracter industrial

-funcțiune predominantă: structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial nepoluante (producția industrială și activități complementare-administrative, de depozitare, de transport, de cercetare, sociale etc. direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; comerț engros de dimensiune mică și medie; sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial- administrative, de depozitare, comerciale; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial; activități complementare/ de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate; poli tehnologici, de cercetare;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul maxim de înălțime admis (1-2)S+P+4+R;

-indicii urbanistici : POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2 ADC/mp;

-retragere față de aliniament : min. 9 m (față de str. Triajului regularizată);

-retragere față de limitele laterale și posterioare: minim H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

-retragere față de limita posterioară: minim H (înălțimea clădirii), dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: accesul pe parcelă se realizează din strada Triajului;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

-echiparea tehnico-edilitară: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare unitate va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Tr.

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

Regimul maxim de înălțime admis pentru UTR Ei* este (1-2S)+P+4+R. Nu se admite realizarea de etaje tehnice, peste ultimul nivel admis, cu depășirea Hmax 25 m.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Triajului (cf. Planșei U04- obiective de utilitate

publică) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția lucrărilor va fi adusă la strat de uzură.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa U02 *Reglementări Urbanistice* se constituie în Anexa 2, Planșa U04 *Obiective de utilitate publică* se constituie în Anexa 3 și Planșa U05 *Posibilitate de mobilare* se constituie în Anexa 4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei 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 2023
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

● LINIE PUNCT

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

AMPLASAMENT:

Str. Triajului, nr.1-3, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj

Beneficiar:

GRUP 4 PROPERTY SA

Proiectant:

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

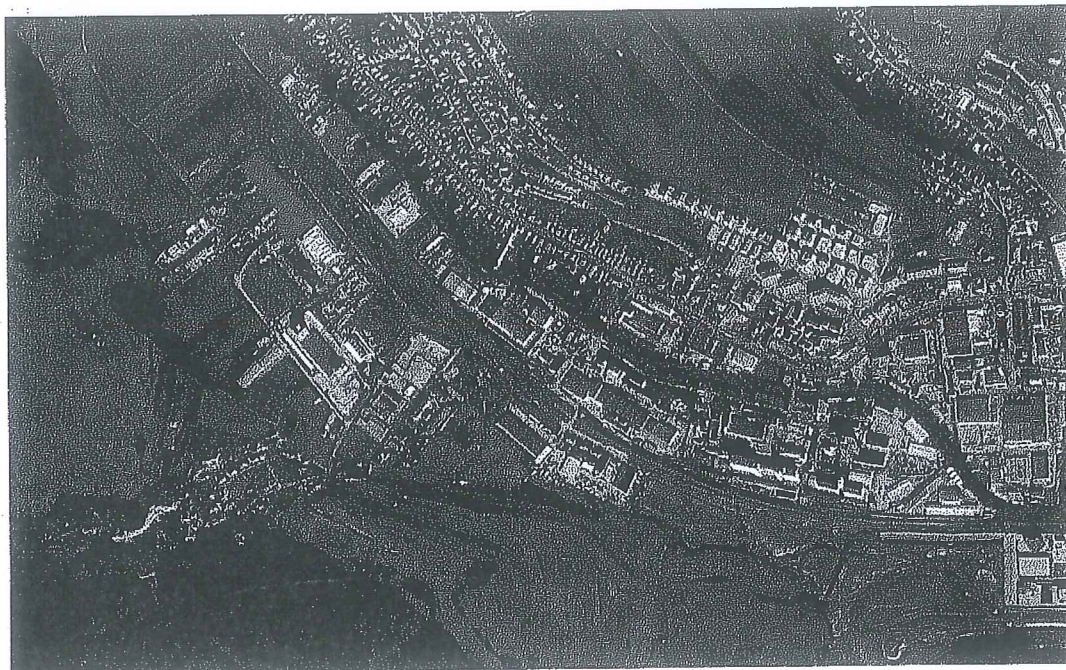
CUI: 38454594

Str. 13 Septembrie, nr.2, Cluj-Napoca, jud Cluj

tel. +40 757 796 706

Nr. proiect: LP 04/2021

Mai 2022



S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757796706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

Signature

REGULAMENT LOCAL DE URBAISM AFERENT PUZ

UTR Ei* – ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL	2
SE VOR APLICA IN MOD OBLIGATORIU SERVICIILE GENERATE DE OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA PRECUM SI CELELALTE RESTRICII, ASA CUM SUNT ELE EVIDENTIIATE IN PUG - PLANSĂ DE REGLEMENTARI	3
SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA	3
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE	3
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI.....	3
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE	3
SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR	4
ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	4
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	4
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	4
ARTICOLUL 7 – AMPLASARE A CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	4
ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ACCES SI CIRCULATI.....	4
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR	5
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.....	6
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	6
ARTICOLUL 13 - SPATII VERZI.....	6
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.....	6
SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	6
ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	6
POT MAXIM: 60 %.....	6
ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT).....	7
CUT MAXIM: 1,2.....	7

UTR Ei* -Zona de activitati economice cu caracter industrial

UTR Ei* – ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

A – CONDITIONARI PRIMARE

Constructiile, amenajarile, instalatiile si alte lucrari asimilate acestora trebuie sa respecte legislatia specifica si sa se incadreze in limitarile si conditiile prevazute in prezentul regulament.

In zonele de siguranta si protectie cfr, a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale retelele de gaze naturale, electrice, apa-canal, telecomunicatii, ale drumurilor publice, si altele asemenea, autorizarea lucrarilor se va face cu respectarea restrictiilor specifice, conform cadrului legal in vigoare. Zonele de siguranta si protectie a infrastructurii majore, marcate ca atare pe plansa de reglementari urbanistice conform reglementarilor in vigoare la data elaborarii Planului Urbanistic General, se coreleaza in permanenta cu modificarile legislative.

Nu sunt acceptate derogari de la prezentul regulament. Reglementari diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea cladirilor fata de aliniament, relatiile fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, inaltimea cladirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism,

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:
Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca
Tel: 0757796706
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

B - SERVICIUTI SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica in mod obligatoriu serviciutele generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiate in PUG - plansa de reglementari.

La cererea proprietarilor, suprafata afectata de serviciutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT va fi suprafata totala a parcelei inițiale + jumătate din suprafata trecuta in proprietate publica.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Structura functionala dedicata activitatilor economice de tip industrial nepoluante:

- (a) productie industrială si activitati complementare - administrative, de depozitare, de transport, de cercetare, sociale etc - direct legate de functia de baza
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) comert engros de dimensiune mica si medie
- (d) sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc
- (d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- (e) activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, sanatate
- (f) poli tehnologici, de cercetare etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

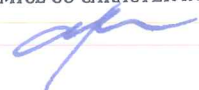
Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc inafara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.
- Productie industrială poluanta.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.
- Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare existente.

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:
Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca
Tel: 0757796706
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com



Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejurimi.
Orice utilizari, altele decat cele admise la ART. 3 si ART. 4.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile parcelele trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba o suprafata de minim 3.000 mp;
- (b) sa aiba front la strada;
- (c) lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 50 m;
- Realizarea de constructii care nu sunt destinate productiei, pe parcele care nu indeplinesc cerintele de mai sus, se va conditiona de avizarea si aprobarea, in prealabil, a unei documentatii de urbanism (PUD);
- Se permit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Constructiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.

Fata de aliniament, constructiile noi vor fi amplasate retrase la minim 9.00 m fata de aliniament.

In cazul parcelelor de colt alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se invecineaza cu domeniul public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumătate din inaltimea cladirilor dar nu mai puțin de 6 m.

In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine.

Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASARE A CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeași parcelă a două corpuri 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.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757796706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

Se vor prevedea, de regula, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform urmatoarelor valori:

ZONA DE BIROURI

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru functiuni fara acces public
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

ZONA DE HALA

Funcțiuni industriale

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 120 mp AU
- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activitatii economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimesionat conform specificului acestuia

Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unitatilor industriale. Alternativ, se pot realiza cladiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m.

Regimul de inaltime nu va depasi (1-2S)+P+4+R.

(semnificatiile prescurtarilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, Eth - etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce - date, automatizarilor panourilor solare si sau fotovoltaice. In etajul tehnic se interzice amplasarea oricaror functiuni care presupun prezenta permanenta a personalului sau a utilizatorilor. Etajul tehnic nu se considera nivel in sensul prezentului regulament).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 25 metri.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la aticul etajului tehnic, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 30 metri.

Etajele tehnice nu sunt considerate etaje retrase in sensul prezentului regulament.

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m. Regimul de inaltime nu va depasi (1-2S)+P+4+R.

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757796706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

Pentru cladirile aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28 m in punctul cel mai inalt.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora sau caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la PUG mun. Cluj-Napoca, anexata prezentului regulament

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Zona e echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmui sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

ARTICOLUL 13 - SPATII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20.00% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada / spatiu public si cladirile retrase de la alinimanent (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
POT maxim: 60 %

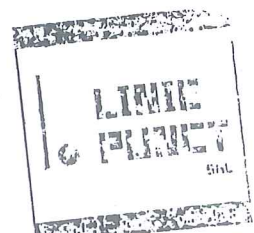
S.C. LINEE PUNCT S.R.L.

Adresa:

Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca

Tel: 0757796706

e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com



ARTICOLUL 16- Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)
CUT maxim: 1,2

Sef proiect:
Arh. Urb. Corina Moldovan
Intocmit,
stg. urb. Mihai Paun

Handwritten initials: C and Paun



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMĂR DE 7 PAGINI

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

7

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Adresa:
Str. 13 Septembrie, nr. 2/1, Cluj-Napoca
Tel: 0757796706
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com

P.U.Z. ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL STRADA TRIAJULUI

Handwritten signature in blue ink

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 431476/1/29.03.2023.

conex cu nr. 91915/1/13.02.2023.

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

**Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial,
str. Triajului - sud**

Prin cererea nr. 910141/433/8.12.2022, S.C. GRUP 4 PROPERTY S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud.

Teritoriu reglementat prin P.U.Z., teren în suprafață de 13993 mp, înscris în C.F. 335523, cu nr. cad. 335523 și C.F. 334637, cu nr. cad. 334637, în proprietate privată, este situat în partea vestică a Municipiului, în vecinătatea comunei Baci, delimitat de parcele cu destinație agricolă în partea de vest (UTR A), parcele cu fond construit în partea sudică și zonă de circulație rutieră și amenajări aferente (UTR Tr) în partea nord-estică.

Teritoriul a fost încadrat preponderent în UTR Ei (Zonă de activități economice cu caracter industrial) cf. H.C.L nr. 871/2020 în baza Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3685/117/2019 și parțial în UTR Tr, conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 493/2014.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilele înscris în C.F. nr. 335523 și în C.F. 334637, în sensul reglementării zonei de activități economice cu caracter industrial (Ei*) și cu menținerea prevederilor R.L.U. PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Tr. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 129 din 9.08.2021, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirii față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal – dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud.

PRIMAR

Emil Boc



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 431523/433/29.03.2023.

conex cu nr. 91987 din 13.02.2023.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 431476/1/29.03.2023. conex cu nr. 91915/1/13.02.2023. al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 910141/433/8.12.2022, S.C. GRUP 4 PROPERTY S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud.

Documentația a fost întocmită de S.C. LINIE PUNCT S.R.L., la comanda beneficiarei: S.C. GRUP 4 PROPERTY S.A., pentru un teren în suprafață de 13993 mp, înscris în C.F. 335523, cu nr. cad. 335523 și C.F. 334637, cu nr. cad. 334637, aflat în proprietate privată și care este situat în partea vestică a Municipiului, în vecinătatea comunei Baci, delimitat de parcele cu destinație agricolă în partea de vest (UTR A), parcele cu fond construit în partea sudică și zonă de circulație rutieră și amenajări aferente (UTR Tr) în partea nord-estică.

Teritoriul, în suprafață de 13.993 mp, a fost încadrat preponderent în UTR Ei (Zonă de activități economice cu caracter industrial) cf. H.C.L nr. 871/2020 în baza Sentinței Civile nr. 822/2020 a Tribunalului Cluj rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1237/2020 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 3685/117/2019 și parțial în UTR Tr, conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 493/2014.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilele înscris în C.F. nr. 335523 și în C.F. 334637, în sensul reglementării zonei de activități economice cu caracter industrial (Ei*) și cu menținerea prevederilor R.L.U. PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Tr. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 129 din 9.08.2021, în vederea inițierii elaborării P.U.Z.

Prevederi P.U.Z.- R.L.U propuse:

- U.T.R. Ei* – Zonă de activități economice cu caracter industrial

-funcțiune predominantă: structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial nepoluante (producția industrială și activități complementare-administrative, de depozitare, de transport, de cercetare, sociale etc. direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; comerț engros de dimensiune mică și medie; sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial- administrative, de depozitare, comerciale; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial; activități complementare/ de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate; poli tehnologici, de cercetare;

-regim de construire: deschis;

-înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul maxim de înălțime admis (1-2)S+P+4+R;

-indicii urbanistici : POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2 ADC/mp;

-retragere față de aliniament : min. 9 m (față de str. Triajului regularizată);

-retragere față de limitele laterale și posterioare: minim H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

-retragere față de limita posterioară: minim H (înălțimea clădirii), dar nu mai puțin de 6 m;

-circulații și accese: accesul pe parcelă se realizează din strada Triajului;

-staționarea autovehiculelor: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

-echiparea tehnico-edilitară: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare unitate va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se mențin prevederile P.U.G. pentru suprafața de teren încadrată în U.T.R. Tr.

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

Regimul maxim de înălțime admis pentru UTR Ei* este (1-2S)+P+4+R. Nu se admite realizarea de etaje tehnice, peste ultimul nivel admis, cu depășirea Hmax 25m.

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Triajului (cf. Planșei U04- obiective de utilitate publică) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția lucrărilor va fi adusă la strat de uzură.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 262 din 5.12.2022 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Documentația P.U.Z. 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.Z., au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției. Documentația P.U.Z. 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-010-2000, 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. 237 din 1.02.2021, emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de urbanism nr. 191 din 26.01.2021, 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).

La data depunerii cererii nr. 910141/433/2022 pentru promovare spre aprobare în Consiliul Local, C.U. nr. 237/2021, emis în aceleași condiții urbanistice ca și nr. 191/2021, precum și avizele emise pentru P.U.Z. obținute în baza acestuia, erau în termen de valabilitate.

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.

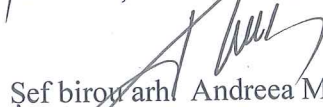
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local,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

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 14.02.2023, la secțiunea comunitate/cetateni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului – sud, a fost supus consultării publice din 14.02.2023. până în 28.02.2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului – sud poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop



Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic, Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. Consilier arh. Carmen Coțofan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus



29.03.2023



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

ARHITECT-ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A., reprezentant de Corina Moldovan cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Grigore Alexandrescu, nr. 30, sc. 1, bl. A3, ap. 13, înregistrată sub nr. 881965/2022, 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. 242 AVIZ din 5.12.2022

pentru: P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, str. Triajului - sud

generat de imobilul cu nr. cad. 335523, 334637;

Inițiator: S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A.;

Proiectant general: S.C. LINIE PUNCT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Corina Ileana Moldovan;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriu în suprafață de 13993 mp, situat în partea vestică a Municipiului, în vecinătatea comunei Baciu, delimitat de parcele cu destinație agricolă în partea de vest (UTR A), parcele cu fond construit în partea sudică și zonă de circulație rutieră și amenajări aferente (UTR Tr) în partea nord-estică.

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

Teritoriul reglementat prin PUZ este încadrat preponderent în UTR Ei cf. H.C.L nr.871/2020 și parțial în UTR Tr; conform PUG aprobat prin H.C.L nr.493/2014.

U.T.R. Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial

- funcțiune predominantă: structură funcțională dedicată activităților de tip industrial,

- regim de construire: deschis,

- înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m,

- indici urbanistici : POT Maxim = 60%, CUT 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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ /PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

- retragerea 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 PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre 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.



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.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri 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.

U.T.R. Tr – zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- *funcțiune predominantă*: Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

- *regim de construire*: nu e cazul;

- *înălțimea maximă admisă, indicii urbanistici, retragerea față de aliniament ,retragerea față de limitele laterale și posterioare*: nu e cazul;

Prevederi P.U.Z.- R.L.U propuse:

- **U.T.R. Ei* – Zonă de activități economice cu caracter industrial**

- *funcțiune predominantă*: structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial nepoluante (producția industrială și activități complementare -administrative, de depozitare, de transport, de cercetare, sociale etc. direct legate de funcția de bază; servicii de tip industrial sau cvasiindustrial; comerț engros de dimensiune mică și medie; 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; incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial; activități complementare/ de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative,comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate; poli tehnologici, de cercetare;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul maxim de înălțime admis (1-2)S+P+4+R;

- *indicii urbanistici* : POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2 ADC/mp;

- *retragere față de aliniament* : min. 9 m (față de str. Triajului regularizată);

- *retragere față de limitele laterale și posterioare*: minim H/2, dar nu mai puțin de 6 m;

- *retragere față de limita posterioară*: minim H (înălțimea clădirii), dar nu mai puțin de 6 m;

- *circulații și accese*: accesul pe parcelă se realizează din strada Triajului;

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza exclusiv în interiorul parcelei. Necesarul locurilor de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2 din PUG.

- *echiparea tehnico-edilitară*: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare unitate va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se mențin prevederile R.L.U PUG pentru suprafața de teren încadrată în UTR Tr.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.09.2022 și verificării completărilor depuse sub nr. 881965/2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul aferent, cu următoarea condiție:

Regimul maxim de înălțime admis pentru UTR Ei* este (1-2S)+P+4+R. Nu se admite realizarea de etaje tehnice, peste ultimul nivel admis, cu depășirea Hmax 25m.

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

Suprafața de teren necesară lărgirii străzii Triajului (cf. Planșei U04- obiective de utilitate publică) va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum”, anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă, iar până la recepția lucrărilor va fi adusă la strat de uzură.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 191 din 26.01.2021 emis de Primăria Municipiul Cluj-Napoca, în aceleași condiții urbanistice ca și Certificatul de urbanism nr. 237 din 1.02.2021.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan
Red. 3ex., arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6642866 din 08.12.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 08.12.2022.



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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de Corina Moldovan pentru S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A. cu domiciliul în jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. 13 Septembrie, nr. 2, ap. 1 înregistrată sub nr. 238078/433/09.04.2021, 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 întrunită în ședința operativă din data de 28.04.2021, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 129 din 08 2021

pentru elaborarea

**P.U.Z. dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial,
str. Triajului – sud**

generat de imobilele cu nr. cad. 334637, 335523 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este unitatea teritorială de referință Ei, mărginită în partea nord-estică de U.T.R. Tr, în partea nord-vestică de U.T.R. A iar în partea sudică de S_Ei - așa cum apare delimitată pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință", aferente PUG, precum și accesul la amplasament din circulație publică.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: preponderent în UTR Ei – zona de activități economice cu caracter industrial conform H.C.L nr.871/2020 și parțial în UTR Tr conform PUG aprobat prin H.C.L nr.493/2014.
- *propus*: se propune dezvoltarea zonei de activități economice cu caracter industrial în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană neexploatat. Se menține încadrarea funcțională pentru suprafața de teren încadrată în UTR Tr.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- pentru zona de activități economice: P.O.T. max = 60%, C.U.T. max = 1,2 ADC/mp;

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

- asigurarea suprafeței de teren necesară lărgirii străzii de acces;
- accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din str. Triajului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism (circulații noi, echipare edilitară) vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.



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

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;
- autorizarea executării lucrărilor de construire pe parcelă este permisă doar după realizarea infrastructurii de acces la amplasament;

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 191 din 26.01.2021.
- la faza PUZ se va prezenta reglementarea juridică a accesului la amplasament din circulație publică;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, expertiză geotehnică, reambulare topografică).
- studiu de trafic;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 191 în 26.01.2021. emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. ~~Andreea~~ Mureșan

Red. 3 ex. consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5578038 din 10.08.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2021

P.U.Z. - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial
str. Triajului - sud
Nr. 910141/08.12.2022
(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. GRUP 4 PROPERTY S.A.
- **Proiectant** : S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 881965/22.11.2022

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 ZONAL - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial – str. Triajului - sud

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

- **Certificat de urbanism nr. 191/26.01.2021 și 237/01.02.2021**
- **Aviz de oportunitate nr. 129/09.08.2021**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 262/05.12.2022**

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.Z. nr. 881965/22.11.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 13.04.2021

În datele de : 17.06.2022 și 06.07.2022 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial – str. Triajului - sud, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

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 19.09.2022

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 25.05.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.09.2022 - ora 15

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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 19.09.2022 - ora 15

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

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca și ale proiectantului la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 19.09.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul – arh. Corina Moldovan

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

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
BIROUL MASS MEDIA
Nr. 411530/2023

NOTĂ INTERNĂ

Către,
Biroul Strategii Urbane

Proiectul de hotărâre privind *Planul Urbanistic Zonal - dezvoltare zonă de activități economice cu caracter industrial, strada Triajului - sud* s-a aflat în consultare publică pe site-ul primariaclujnapoca.ro, secțiunea Comunitate/Cetățeni/Dezbateri Publice , în perioada 14 - 28 februarie 2023

Nu s-a înregistrat nicio solicitare privind organizarea unei dezbateri publice pe tema mai sus menționată.

Proiectul menționat a fost făcut public pe site-ul www.primariaclujnapoca.ro în 14 februarie 2023, fiind menținut pe site cel puțin până la data discutării acestuia în ședința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Șef birou,
Iulia Persa

Intocmit
Călin Cioban