

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 248741 din 10.05.2019

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 2254 din 21.05.2019

**În scopul: ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII  
LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LABORATOR DE CERCETARE PILOT CONFORM PUZ**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CLUJ INNOVATION PARK SRL** (CUI RO 33168451) cu domiciliul în **judetul Cluj, localitatea Cluj - Napoca, Str. F.D. Roosevelt, nr. 2, ap. 16, telefon 0264450320, e-mail office@clujinnovationpark.ro**, înregistrată la nr. **248741** din **10.05.2019**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Zona Lomb**, identificat prin extrasul de carte funciara pentru informare **CF nr. 322856, nr. cadastral 322856**, municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 58525, în data de 28.03.2019, extrasul de carte funciara pentru informare **CF nr. 322857, nr. cadastral 322857**, municipiul Cluj-Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 58524, în data de 28.03.2019, si prin planul de încadrare în zonă, plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. **493/22.12.2014**, ,

*P.U.Z. "dezvoltare laborator de cercetare pilot pentru testarea in conditii reale a eficientei energetice - Cartier Lomb" aprobat cu HCL nr. 38/06.02.2019; P.U.D. \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_/\_\_\_\_\_.*

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

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

**SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

**Servituti de utilitate publica care afecteaza terenul:** Parcela este grevata de servituti pentru utilitate publica.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

**Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme si reclame, lucrări de consolidare.

**Suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele initiale**

si înscris în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

**Alte restricții:** - zona cu risc mare / foarte mare de teren - expertiza geotehnică pe un teritoriu determinat de expert  
**Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.**

## **2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosința actuală:** Teren (pasune), conform extrasului de carte funciara anexat.

**Destinația zonei:** ZER -subzona de producție energie din surse regenerabile.

### **CARACTERUL ZONEI**

*Prezentul PUZ împreună cu R.L.U. aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării* construcțiilor pe orice categorie de teren din perimetrul studiat în PUZ. Zona studiată a fost studiată în PUZ Local iar PUG a încadrat zona în UTR = U/PUZ. Aceasta este o unitate teritorială pentru care PUD nu prevede reglementări noi față de cele aprobate anterior. Sunt stabilite doar servitutiile de utilitate publică pentru realizarea tramei stradale până la nivel de colectoare.

### **SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art.1 UTILIZĂRI ADMISE:**

Activitatea principală - zona industrială mixta-productie energie din surse regenerabile.

Se pot utiliza lucrări noi dacă acestea urmăresc ameliorarea condițiilor de muncă, modernizarea proceselor tehnologice, măsuri pentru combaterea sau diminuarea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic al zonei, al unității de producție în ansamblu sau al unei singure construcții.

#### **Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Autorizațiile de construire pentru construcții noi și pentru modificările la construcțiile existente se vor elibera numai în condițiile existenței unui studiu privind modul de preîntâmpinare a pericolului de poluare, studiu avizat de Agenția Națională pentru Protecția Mediului.

#### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice alte activități mai puțin cea de bază - producere de energie din surse regenerabile și agricultura.

Este interzisă amplasarea oricărui tip de construcții, în afara de cele destinate posturilor de transformare (P.T.).

#### **Încadrare în zona de impozitare "D", conform H.C.L. 1064 din 19.12.2018.**

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul :

La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de santier: împrejmuirea corespunzătoare a organizării de santier, amenajarea rampei de spalare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spalare la ieșirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curățeniei în incintă și în apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.

## **3. REGIMUL TEHNIC:**

**UTR= ZER**

**S= 27200 mp**

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

#### **Art.4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Pentru a fi funcționale, parcelele destinate activităților de producere a energiei regenerabile, vor avea o suprafață minimă de 1,0 ha.

#### **Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

Construcțiile (posturile de transformare) vor fi retrase cu min. 3,00 m față de limite de proprietate, iar panourile

fotovoltaice cu min. 2,00 m.

Construcțiile noi ale unităților de producție se vor amplasa în limitele existente ale terenurilor aferente fiecărei unități, cu păstrarea distanței minime între clădiri, egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Fiecare parcelă va avea acces asigurat la o cale de circulație publică, fie direct, fie prin servitute.

#### **Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNA FAȚĂ DE ALTELE DE PE ACEEAS PARCELA**

Distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 3,0 m. Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice.

#### **Art.7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățimea de minim 4,0 m.

Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților de producție ale unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, în caz de avarii și pentru intervenții la rețele.

#### **Art. 8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și manevre (întoarcere). În cazul de față parcare ocazională se va face în parcare Cluj Innovation Park, aflată în vecinătatea amplasamentului studiat.

#### **Art.9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la streasina calculată de la cota +/-0.00 va fi de 4,00 m, iar înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de 5,00 m de la cota +/-0.00.

#### **Art. 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Construcțiile stațiilor de transformare vor fi de tip parter (P), prevăzute cu cai de acces destinate atât pentru manevrarea echipamentelor, cât și pentru personalul de deservire operativ. Construcțiile vor adapta toate echipamentele necesare bunei funcționări și supravegherii parcului fotovoltaic (invertoare, contoare, sisteme de monitorizare, sigurantă, etc).

Dimensiunile în plan ale unui post de transformare sunt de 4,00m x 2,50m, cu o suprafață construită de 10 mp / post de transformare, suprafața desfurată a unui post de transformare este de 10 mp. Forma planului construcțiilor va fi dreptunghiulară.

Regimul maxim de înălțime este Parter - P.

Soluțiile constructive propuse pentru aceste construcții sunt următoarele:

- construcțiile vor fi realizate din module prefabricate transportate pe terenul
- studiat și amplasate pe pat de nisip.
- cromatica finisajelor exterioare- materialele și culoarea pereților exteriori ai modulelor prefabricate și tamplariile exterioare se vor alege de către beneficiar și proiectant din catalogul producătorului, astfel încât să se încadreze în mediul înconjurător, fără a avea impact vizual negativ asupra zonei studiate.

#### **Art.11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Construcțiile noi și reamenajarea celor existente se vor autoriza în condițiile racordării acestora la utilitățile unităților de producție învecinate.

#### **Art.12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi înierbate.

Suprafețele libere neocupate de circulații și platforme vor fi înierbate, se vor asigura minim 20 % spații verzi în proporții variabile.

#### **Art.13. ÎMPREJMUIRI conform studiilor de urbanism**

Zonele de producție vor fi împrejmuite cu gard din stâlpi de beton sau metalici și plasă din sârmă împletită.

### **SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) - 5%**

**Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) - 0,1 ADC**

#### **4. REGIM DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE:**

În baza HCL nr. 579/2018 se modifica partial si se completeaza Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca" aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

Amplasamentul a fost studiat in PUZ "dezvoltare laborator de cercetare pilot pentru testarea in conditii reale a eficientei energetice - Cartier Lomb" aprobat cu HCL nr. 38/06.02.2019.

Prin PUZ se stabilesc reglementarile urbanistice UTR=ZER – zona de productie a energiei din surse regenerabile unde:

- functiunea predominanta: activitati de productie a energiilor regenerabile (panouri fotovoltaice, turbine eoliene verticale, post de transformare, sisteme de masura si control, sistem de stocare energie electrica, etc.)
- principiul de dezvoltare: terenul se utilizeaza neparcelat, constructiile si panourile fiind dispuse pe baza unui plan general de amplasare,
- regimul de construire: izolat
- inaltimea maxima admisa: constructii parter, Hmax cornisa 4m, Hmax – 5 m
- indicii urbanistici: POTmax=5%, CUTmax=0,1
- retragerea fata de aliniament: min.3 m
- retragerea fata de limitele laterale si posterioare: min. 2 m
- circulatii, accese: din strada Oasului, pe drum de interes local
- stationarea autovehicolelor: in interiorul parcelei.

Suprafata de teren grevata de servitutea de utilitate publica instituita prin PUG (profil tip. II. G – 25m) va fi dezmembrata din parcela initiala si inscrisa in CF cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism, asa cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017.

Conform art. 2 din H.C.L. nr. 38 din 06.02.2019, valabilitatea documentatiei aferente P.U.Z. este de 5 ani.

**NOTA:** S-a solicitat emiterea certificatului de urbanism in scopul "crearea unui laborator de cercetare pilot pentru testarea in conditii reale a eficientei energetice produse de panouri fotovoltaice si instalatii eoliene moderne".

- Parcelă grevată de servitute de utilitate publică unde se vor aplica prevederile RLU aferente art.1 – regim juridic

Documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire si demolare se va prezenta conform cadrului continut din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare ; de asemenea organizarea de santier se va face strict pe terenul proprietate fara a afecta vecinatatiile.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru:**  
**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE  
CONSTRUIRE LABORATOR DE CERCETARE PILOT CONFORM PUZ**

**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,  
EMAIL:OFFICE@AAPMCJ.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 emiterea 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 competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia 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 va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, 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 (copie legalizată);
- 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:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

- HCL nr. nr. 38/2019

- 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:

- plan reglementari P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 38/2019 cu viza secretariat C.T.A.T.U.

- expertiza geotehnica

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

- act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Dovada inregistrarii proiectului la ordinul Arhitectilor din Romania ( 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):

- pentru autorizatia de construire

- pentru foraje geotehnice

- pentru transport moloz - se va prezenta si contractul cu firma de salubritate care gestioneaza zona pentru deseurile provenite din constructii si demolari.

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

PRIMAR,  
Emil Boc



SECRETAR,  
Aurora Rosca

ARHITECT SEF,  
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,  
Corina Ciuban

Consilier, ing. Bumbac Bianca  
Elaborat - număr exemplare: 2

Achitat taxa de: **276** lei, conform Chitanței nr. **3.713.553** din **10.05.2019**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.05.19.

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

**se prelungește valabilitatea**

**Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

Primar,

Secretar,

Arhitect-șef,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ **direct**.