



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Arhitect-șef

Nr. 24886/28.06.2022

Ultima completare: 29703/ 20.07.2022

Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **Primăria MOLDOVENEȘTI**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna MOLDOVENEȘTI, satul MOLDOVENEȘTI, sectorul ..., cod postal ..., str. Principală nr. 240, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 24886 din 20.06.2022 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 23.06.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL
Nr. 142 din 20.07.2022

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru PARC LOGISTIC BĂDENI, INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ generat de imobilul teren identificat prin anexa nr.57, poziția 77 din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Moldovenești

Inițiator: Comuna Moldovenești

Proiectant: S.C. IAR Concept Studio

Specialist cu drept de semnătură RUR: Stefan Marina

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Amplasamentul este situat în localitatea Bădeni, comuna Moldovenești. Zona reglementată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Moldovenești

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

- Teren situat în extravilanul localității Bădeni, comuna Moldovenești

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

- Teren situat în intravilanul localității Bădeni, comuna Moldovenești cu destinația de PARC LOGISTIC BĂDENI și următoarea zonare funcțională:

- (1) UTR - ID zona ACTIVITĂȚI ECONOMICE, INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
- (2) UTR - IS zona ACTIVITATI ECONOMICE MIXTE - COMERT, EDUCATIE, ALIMENTATIE
- (3) UTR - IP zonă piață agroalimentară
- (4) UTR - TR- zonă căilor de comunicației rutieră

REGLEMENTĂRILE PENTRU FIECARE ZONĂ:

(1) UTR - ID zona ACTIVITĂȚI ECONOMICE, INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

- funcțiuni predominante: activități industriale, economice și depozitare;
- caracteristicile parcelelor: suprafața minimă 4.000 mp și front de minim 30 m;
- retragere față de aliniament: minim 6 m;
- retrageri față de limitele laterale și față de limita posterioară: Față de limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri. Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției măsurată la streșină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Procentul maxim de ocupare al terenului(POT) va fi după cum urmează:

*** POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT-ul maxim inițial de 30% poate crește până la POT maxim = 75%, din considerente de construire ecologică/susținerea economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei:

+ 10%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%,

SAU

+ 15%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%;

+ 10%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari(în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+ 5% pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

+ 15% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

Pentru industrii - POT maxim poate fi crescut prin îndeplinirea criteriilor de mai sus, dar nu mai mult de POT maxim= 50%.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului(CUT) va fi după cum urmează:

*** CUT maxim = 0.5, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT-ul maxim inițial de 0.5 poate crește până la CUT maxim= 2 din considerente de construire ecologică/susținerea economiei locale, prin cumularea CUT-ului maxim inițial de 0.5 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei:

+ 0.3, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%,

SAU

+ 0.5, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%;

+ 0.3, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari((în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+ 0.2, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;

+ 0.5, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

(2) UTR - IS zona ACTIVITATI ECONOMICE MIXTE - COMERT, EDUCATIE, ALIMENTATIE

- funcțiuni predominante: Funcțiuni administrative, culturale, educație servicii;

- caracteristicile parcelelor: suprafața minimă 2.000 mp și front de minim 20 m;

- retragere față de aliniament: minim 6 m;

- retrageri față de limitele laterale și față de limita posterioară: Față de limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri. Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Procentul maxim de ocupare al terenului(POT) va fi după cum urmează:

*** POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT-ul maxim inițial de 30% poate crește până la POT maxim = 50%, din considerente de construire ecologică/susținerea economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei:

+ 5%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%, SAU + 10%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea,

compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%;

+ 5%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+ 10% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

Pentru industrii - POT maxim poate fi crescut prin îndeplinirea criteriilor de mai sus, dar nu mai mult de POT maxim= 50%.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi după cum urmează:

*** CUT maxim = 1.0, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament; În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT -ul maxim inițial de 0.5 poate crește până la CUT maxim = 2,2 din considerente de construire ecologică/susținerea economiei locale, prin cumularea CUT- ului maxim inițial de 1.0 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei:

+ 0.4, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%, SAU + 0.6, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85%;

+ 0.2, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari (în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);

+ 0.4, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

(3) UTR - IP ZONĂ PIATA AGROALIMENTARĂ

- funcțiuni predominante: piața agroalimentară și funcțiuni conexe;

- caracteristicile parcelelor: suprafața minimă 2.000 mp și front de minim 20 m;

- retragere față de aliniament: minim 6 m;

- retrageri față de limitele laterale și față de limita posterioară: Față de limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri. Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției măsurată la streășină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi de 50%
Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi de 1,0

(4) UTR - TR- zonă căilor de comunicației rutieră

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2¹) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 23.06.2022 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, fara conditii. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 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 PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 7 din 14.03.2019 emis de Primarul Comunei Moldovenesti.

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ



Șef serviciu S.U.A.T.:

Întocmit: RUSU SANDA DANIELA