CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. şi P.U.D. - Centru de agrement S+P+E+R, Colonia Făget nr. 12 prov.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţă ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi al Planului Urbanistic de Detaliu – Centru de agrement S+P+E+R, Colonia Făget nr. 12 prov. proiect din iniţiativa primarului;

Reţinând Referatul de aprobare nr. 578192/1/8.11.2019 conex cu nr. 491817/1/26.09.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de iniţiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 578427 din 8.11.2019 conex cu nr. 491886 din 26.09.2019 al Direcţiei Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea P.U.Z. şi P.U.D. - Centru de agrement S+P+E+R, Colonia Făget nr. 12 prov.;

Reţinând Avizul de Oportunitate nr. 634 din 24.04.2017, Avizul Arhitectului Şef nr. 990 din 31.10.2018, avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ţinând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aşa cum a fost modificat şi completat prin Hotărârea nr. 118/2015, Hotărârea nr. 737/2017 şi Hotărârea nr. 579/2018 şi Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică;

Potrivit dispoziţiunilor art. 129, 133 alin. 1, 139 şi 196 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1 - Se aprobă P.U.Z. şi P.U.D. – Centru de agrement S+P+E+R, Colonia Făget nr. 12 prov., pe teren înscris în CF nr. 310234 cu nr. cad. 310234; beneficiar: Huszak Ioan Paul,

Prevederi P.U.Z. propuse:

UTR Aapp - SPA – Zonă de agrement pentru public

-funcţiune predominantă: facilităţi dedicate agrementului pentru public;

-principiu de dezvoltare: terenul se utilizează neparcelat, clădirile fiind dispuse pe baza unui plan general de amplasare;

-regim de construire: deschis;

-înălţimea maximă admisă: trei nivele supraterane, (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+R, D+P+M, D+P+R;

-indici urbanistici: P.O.T maxim = 10% , C.U.T maxim = 0,25;

-retragere faţă de aliniament: min. 8 m;

-retrageri minime faţă de limitele laterale şi posterioare: 6 m;

-circulaţii, accese: din Drumul Sfântul Ioan, reglementat prin P.U.G. la profil tip III.D–18 m;

-staţionarea autovehiculelor: parcaje la sol în incintă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament P.U.G;

-echipare tehnico-edilitară: se propune echipare edilitară completă, conform avizelor deţinătorilor de reţele.

Prevederi P.U.D. propuse:

-amplasarea pe parcelă:

- centru de agrement: 6m faţă de limita estică, min.8m faţă de Drumul Sfântul Ion regularizat la 18m;
- piscină exterioară – min. 6m faţă de limita estică, min.3m faţă de centrul de agrement;

- *accesul auto şi pietonal*: două accese auto din Drumul Sf. Ion, un acces pietonal;
- *staţionarea vehiculelor (auto şi velo):* parcaje la sol - două platforme de parcare în partea nordică şi sudică a amplasamentului, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;

Conform Planşei de Reglementări Urbanistice - Unităţi Teritoriale de Referinţă, aferentă PUG 2014, servitutea de utilitate publică la Drumul Sfântul Ioan este reglementată la profil tip III.D – 18m şi grevează parcela studiată. Suprafaţa de teren grevată de servitutea de utilitate publică va fi dezmembrată şi înscrisă în CF cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform art. 25 al Regulamentului Local de Urbanism aşa cum a fost modificat prin HCL nr. 737/2017.

Suprafaţa de teren necesară regularizării la profil de 12 m a aleeii de interes local din partea sudică a zonei studiate va fi dezmembrată şi înscrisă in CF cu titlul de „drum" anterior autorizării construcţiei.

Toate investiţiile propuse prin documentaţia de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia.

Art.2- Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de cinci ani.

Art. 3- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia Generală de Urbanism.

Preşedinte de şedinţă,
Ec. Dan Ştefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roşca

Nr. 843 din 21 noiembrie 2019
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

`ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ARHITECT ŞEF
Cluj-Napoca, Calea Moţilor nr. 3, tel 0264-336 216

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Paem Transilvania Trans S.R.L. prin Huszak Ioan Paul cu domiciliul în judeţul Maramureş, înregistrată cu nr. 367675 din 1.08.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 990 din 31.10.2018

pentru **P.U.Z şi P.U.D– Centru de agrement, drumul Sfântul Ion**
generat de imobilul cu nr. cad. 310234
Iniţiator: S.C. Paem Transilvania Trans S.R.L prin Huszak Ioan Paul
Proiectant: S.C. Ektra Studio S.R.L
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Ovidiu A. Câmpean
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: teritoriul studiat prin P.U.Z este U.T.R. Aapp, aşa cum apare delimitat pe planşa *3.2 "Reglementări Urbanistice -Unităţi Teritoriale de Referinţă"* aferente P.U.G, delimitat de drumul Sf. Ion în partea de nord şi est, alee de interes local în partea de sud şi zonă rezidenţială în partea de vest. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat (terenul beneficiarul în suprafaţă de 6638mp) şi vecinătăţile adiacente. Prin P.U.D se detaliază prevederile pentru parcela cu nr. Cad. 310234.

Prevederi P.U.G. - R.L.U aprobate anterior :
- UTR Aapp – Zonă de agrement pentru public /privat
-regim de construire: Zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate - de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitaţie etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.
-înălţimea maximă admisă: Agrement pentru public:Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj şi mansardă), (parter, etaj şi etaj retras), (demisol parter şi mansardă]) sau (demisol parter şi etaj retras). Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m. Agrement privat: Regimul maxim de înălţime admis este (S)+P.
-indici urbanistici : POT maxim = 10% , CUT maxim = 0,25 şi CUT maxim = 0,1 pt agrement privat
-retragere min. faţă de aliniament : Agrement pentru public: Clădirile se vor retrage cu cel puţin 8 m de la aliniament. Agrement privat:Construcţiile se vor retrage cu cel puţin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local şi cu cel puţin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.
*-retragere min. faţă de limitele laterale şi posterioare:*Agrement pentru public: Clădirile se vor retrage cu cel puţin 6 m de la limitele laterale de proprietate. Agrement privat: Construcţiile se vor retrage cu cel puţin 3 m de la limitele laterale de proprietate.
*- amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă:*Agrement pentru public: Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m. Agrement privat: Nu e cazul.

Prevederi P.U.Z propuse

U.T.R Aapp_SPA – Zonă de agrement pentru public

-funcţiune predominantă: facilităţi dedicate agrementului pentru public;
-principiu de dezvoltare : terenul se utilizează neparcelat, clădirile fiind dispuse pe baza unui plan general de amplasare;
-regim de construire: deschis;
-înălţimea maximă admisă: trei nivele supraterane; (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
-indici urbanistici : P.O.T maxim = 10% , C.U.T maxim = 0,25;
-retragere faţă de aliniament: min. 8 m;
-retragere faţă de limitele laterale şi posterioară: min. 6 m;
-circulaţii, accese: din Drumul Sfântul Ion, regularizat la profil de 18m;
-staţionarea vehiculelor (auto şi velo): pe parcelă, necesarul calculându-se conform Anexei 2 la Regulament Local de Urbanism
-echipare tehnico-edilitară: se propune edilitară completă, conform avizelor de la deţinătorii de reţele;

Prevederi P.U.D propuse

-amplasarea pe parcelă:

- centru de agrement :6m faţă de limita estică, min.8m faţă de Drumul Sfântul Ion regularizat la 18m;
- piscină exterioară – min.6m faţă de limita estică, min.3m faţă de centrul de agrement;

- accesul auto şi pietonal: două accese auto din Drumul Sf. Ion, un acces pietonal;
- staţionarea vehiculelor (auto şi velo): parcaje la sol - două platforme de parcare în partea nordică şi sudică a amplasamentului, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament.

Documentaţia *P.U.Z şi P.U.D – Centru de agrement, Drumul Sf. Ion,* înregistrată sub nr. 28233/2018 a fost dezbătută în şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 15.05.2018. În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi de urbanism şi a verificării completărilor depuse sub nr. 367675/2018 în şedinţa operativă a comisiei din data de 11.09.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi regulamentul aferent acestuia şi Planul urbanistic de detaliu.

Suprafaţa de teren grevată de servitutea de utilitate publică instituită prin PUG la Drumul Sf. Ion va fi dezmembrată din parcela iniţială şi înscrisă în CF cu destinaţia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publică*, conform Art. 25 revizuit din Regulamentul Local de Urbanism – Dispoziţii generale (H.C.L. nr. 737 din 18.07.2017).

Suprafaţa de teren necesară regularizării la profil de 12m a aleii de interes local din partea sudică a zonei studiate, va fi dezmembrată şi înscrisă în CF cu titlu de „drum".

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare. Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z./P.U.D răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z/P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ale Ordinului nr. 233/2016.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z/P.U.D. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z/P.U.D. şi 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. 1068 din 17.03.2017, emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Şef,
Arh. Daniel Pop

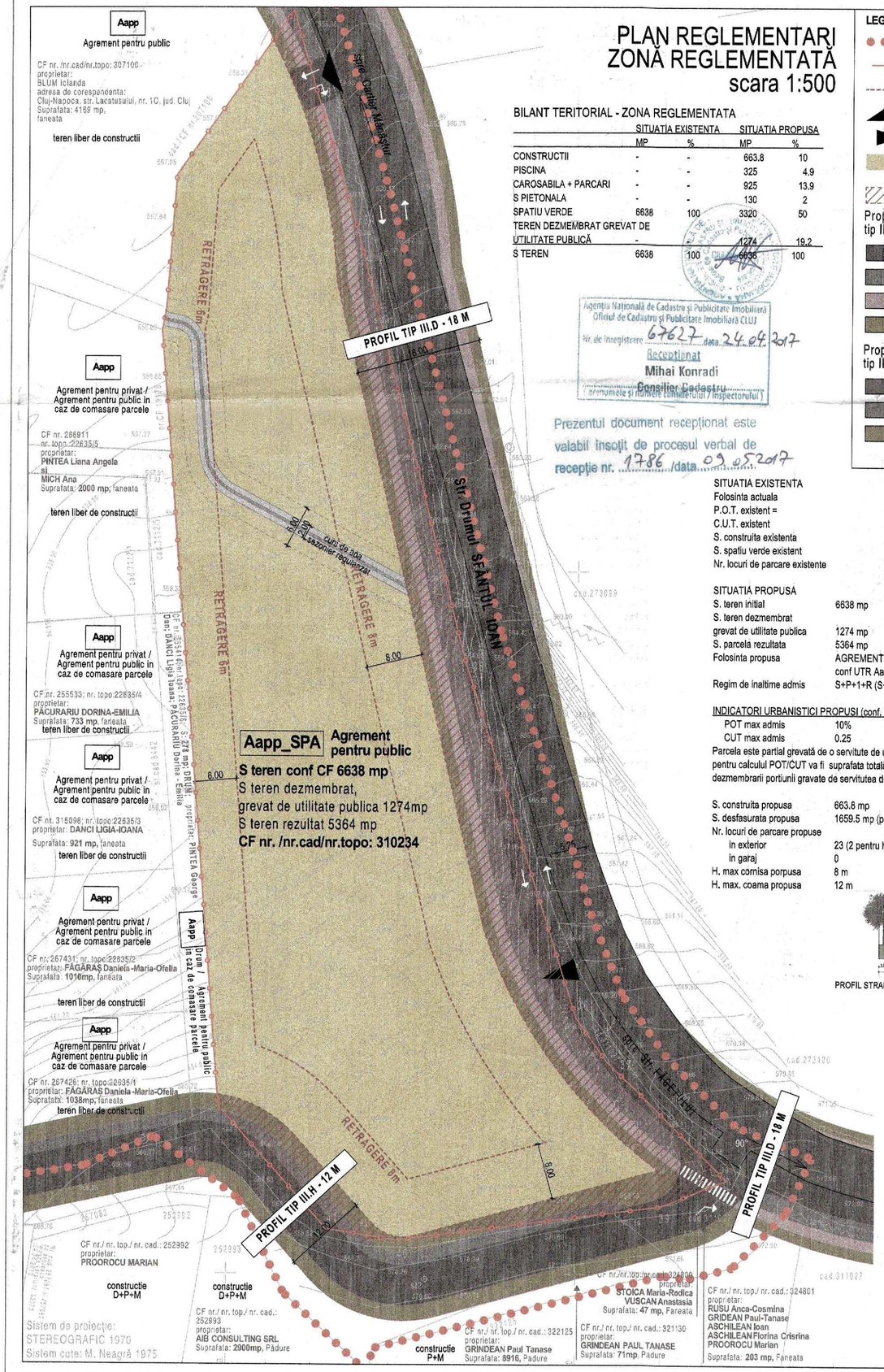
Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subţirică

Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

Şef birou,
Arh. Andreea Mureşan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanţei nr. 2785637 din 22.11.18
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 22.11.18

PLAN REGLEMENTARI
ZONĂ REGLEMENTATĂ
scara 1:500



BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	-	-	663.8	10
PISCINA	-	-	325	4.9
CAROSABILA + PARCARI	-	-	925	13.9
S PIETONALA	-	-	130	2
SPATIU VERDE	6638	100	3320	50
TEREN DEZMEMBRAT GREVAT DE UTILITATE PUBLICĂ	-		1274	19.2
S TEREN	6638	100	6638	100

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Nr. de înregistrare 67627 data 24.04.2017
Receptionat
Mihai Konradi
Consilier Cadastru
(prenumele si numele consilierului / inspectorului)

Prezentul document receptionat este valabil insoțit de procesul verbal de receptie nr. 1786 /data 03.05.2017

SITUATIA EXISTENTA

Folosinta actuala	faneata
P.O.T. existent =	0 %
C.U.T. existent	0
S. construita existenta	0 mp
S. spatiu verde existent	6638 mp
Nr. locuri de parcare existente	0

SITUATIA PROPUSA

S. teren initial	6638 mp
S. teren dezmembrat grevat de utilitate publica	1274 mp
S. parcela rezultata	5364 mp
Folosinta propusa	AGREMENT PENTRU PUBLIC conf UTR Aapp_SPA
Regim de inaltime admis	S+P+1+R (S+P+1+M)

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI (conf. PUG)

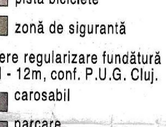
POT max admis	10%
CUT max admis	0.25

Parcela este partial grevată de o servitute de utilitate publică suprafata de referință pentru calculul POT/CUT va fi suprafata totală a parcelei initiale (6638mp), dinaintea dezmembrarii portiunli gravate de servitutea de utilitate publica.

S. construita propusa	663.8 mp
S. desfasurata propusa	1659.5 mp (pt calcul CUT)
Nr. locuri de parcare propuse	
in exterior	23 (2 pentru handicapati)
in garaj	0
H. max cornisa porpusa	8 m
H. max. coama propusa	12 m



PROFIL STRADAL PROPUS - pentru str. Drumul Sfântul Ioan tip IIID - 18m conf.PUG Cluj



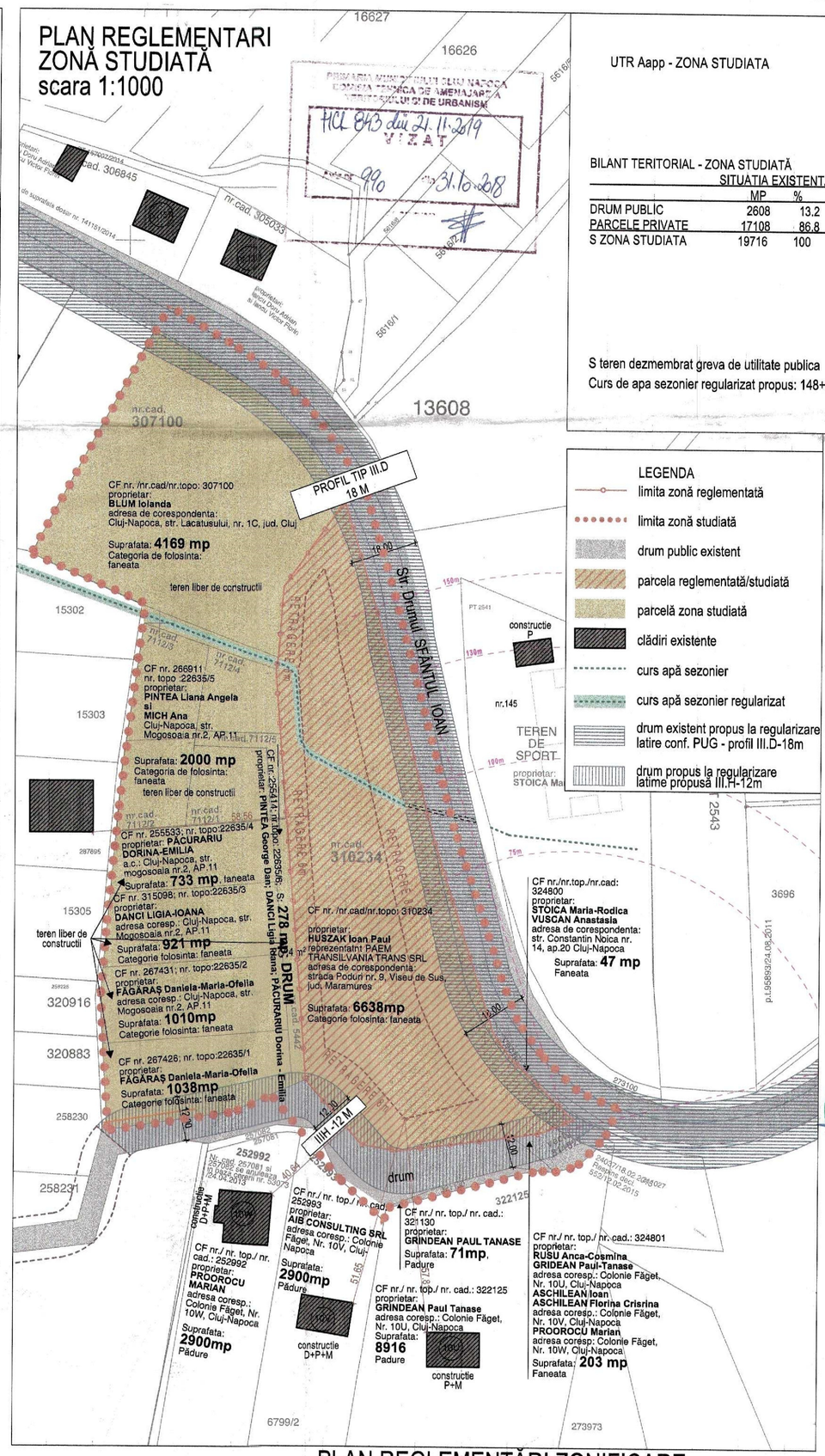
PROFIL STRADAL PROPUS pentru drum sud - tip III.H - 12m

Parcela(6638mp.) F

Nr. Pct.	Coordonate pe tale contur		Lungimi laturi (Dist.)
	X [m]	Y [m]	
32	581929.848	390958.837	11.334
33	581918.944	390962.026	22.277
34	581209.541	390967.841	64.520
35	581237.264	390983.656	53.021
36	581186.522	390993.955	7.512
37	581180.308	391004.365	24.279
38	581163.336	391021.785	10.346
39	581159.830	391012.149	58.279
40	581154.827	390974.178	10.062
41	581156.424	390964.249	23.223
42	581173.776	390948.815	70.447
43	581244.929	390943.224	40.671
44	581284.457	390940.162	3.202
45	581287.601	390949.768	10.078
46	581306.622	390942.218	20.511

S=6638mp.\e6638.2mp P=424.815m

PLAN REGLEMENTARI
ZONĂ STUDIATĂ
scara 1:1000



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
HCL 843 din 21.11.2019
VIZAT
31.10.2018

UTR Aapp - ZONA STUDIATA

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	MP	%	MP	%
DRUM PUBLIC	2608	13.2	4584	76.7
PARCELE PRIVATE	17108	86.8	15132	23.3
S ZONA STUDIATA	19716	100	19716	100

S teren dezmembrat greva de utilitate publica 1976 mp
Curs de apa sezonier regularizat propus: 148+165=313 mp

LEGENDA
- limita zonă reglementată
- limita zonă studiată
- drum public existent
- parcela reglementată/studiată
- parcelă zona studiată
- clădiri existente
- curs apă sezonier
- curs apă sezonier regularizat
- drum existent propus la regularizare latire conf. PUG - profil III.D-18m
- drum propus la regularizare latime propusă III.H-12m

proiect nr:	001 / U.4
data:	25/05/2019
numa plansa:	PLAN REGLEMENTĂRI ZONIFICARE
nord	
scara:	1:500, 1:1000
denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU
amplasament:	Drumul Sfantul Ioan FN, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
beneficiar:	S.C. PAEM TARNSILVANIA TRANS S.R.L. C.U.I. 34230136 sediu: strada Podurii nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures
proiectant general si de arhitectura:	EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI RO37782062 RO 97 BTRL RONC RT04 0003 2701
Acest dosar si informatiile continute in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in totalitate decat cu acordul scris al SRL EKTRA STUDIO SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.	
sef proiect:	arh./urb. TULOGDY Laszlo TNA 4229
colaborat:	arh. GUTTMANN Emese TNA 8336
Specialist RUR:	arh./urb. CÂMPEAN Vlad

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Ovidiu A. CÂMPEAN
arhitect
D21E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
PUZ

ARHITECȚILOR
4229
Tulogdy György
TULOGDY

EKTRA STUDIO SRL
Cluj-Napoca, RO 37782062

PLAN REGLEMENTĂRI ZONIFICARE, scara1:500, 1:1000

Categoria de importanta - III Clasa de importanta - C

Aapp

Agrement pentru public

CF nr. /nr.cad/nr.topo: 307100
proprietar:
BLUM Iolanda
adresa de corespondenta:
Cluj-Napoca, str. Lacatusului, nr. 1C, jud. Cluj
Suprafata: 4169 mp,
faneata

Parcela(6638mp.) F

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi Laturi D(p-(p+1))
32	581320.848	380958.857	31.934
33	581318.864	380962.020	28.277
34	581290.541	380967.842	64.520
35	581237.864	380980.859	55.021
36	581186.520	380999.966	7.612
37	581180.303	381004.365	34.270
38	581163.396	381021.785	16.346
39	581150.830	381012.149	38.276
40	581154.807	380974.176	10.065
41	581156.424	380964.249	63.253
42	581173.776	380918.815	48.647
43	581244.009	380943.334	46.571
44	581284.457	380960.162	8.202
45	581287.601	380940.788	19.076
46	581300.022	380942.218	26.571

S(6638mp.)=6638.29mp P=458.814m

Aapp

Agrement pentru privat / Agrement pentru public in caz de comasare parcele

CF nr. 266911
nr. topo: 22635/5
proprietar:
PINTEA Liana Angela
si
MICH Ana
Suprafata: **2000 mp,** faneata

Aapp

Agrement pentru privat / Agrement pentru public in caz de comasare parcele

CF nr. 255533; nr. topo:22635/4
proprietar:
PĂCURARIU DORINA-EMILIA
Suprafata: **733 mp,** faneata

Aapp

Agrement pentru privat / Agrement pentru public in caz de comasare parcele

CF nr. 315098; nr. topo:22635/3
proprietar: **DANCI LIGIA-IOANA**
Suprafata: **921 mp,** faneata

Aapp

Agrement pentru privat / Agrement pentru public in caz de comasare parcele

CF nr. 267431; nr. topo:22635/2
proprietar: **FĂGĂRAȘ Daniela-Maria-Ofelia**
Suprafata: **1010mp,** faneata

Aapp

Agrement pentru privat / Agrement pentru public in caz de comasare parcele

CF nr. 267426; nr. topo:22635/1
proprietar: **FĂGĂRAȘ Daniela-Maria-Ofelia**
Suprafata: **1038mp,** faneata

CF nr./ nr. top./ nr. cad.: 252992
proprietar:
PROOROCU MARIAN

Aapp SPA **Agrement pentru public**

S teren conf CF 6638 mp
S teren dezmembrat,
grevat de utilita e publica 1274mp
S teren rezultat 5364 mp
CF nr. /nr.cad/nr.topo: 310234

PISCINA EXTERIOARA PROPUSA

CENTRU DE AGREMENT PENTRU PUBLIC S+P+1+R

PROFIL TIP III.D - 18 M

PROFIL TIP III.H - 12 M

RETRAGERE 6m

RETRAGERE 8m

PARCARE 24 locuri

parcare biciclete

pergola

TERASA

bazin vidanjabil

Str. Drumul Sfantul Ioan

Str. Cartier Manastur

DJ 107K

PROFIL STRADAL PROPUS - pentru str. Drumul Sfântul Ioan tip IIID - 18m conf.PUG Cluj

PROFIL STRADAL PROPUS pentru drum sud - tip III.H - 12m

ÎNCHEIAT
Nr. 990 din 31.10.2018
VIZAT
Nr. 67627 data 24.04.2017
Mihai Konradi
Consilier Cadastru

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1786 /data 09.05.2017

SITUATIA EXISTENTA

Folosinta actuala	faneata
P.O.T. existent =	0 %
C.U.T. existent	0
S. construita existenta	0 mp
S. spatiu verde existent	6638 mp
Nr. locuri de parcare existente	0

SITUATIA PROPUSA

S. teren initial	6638 mp
S. teren dezmembrat grevat de utilitate publica	1274 mp
S. parcela rezultata	5364 mp
Folosinta propusa	AGREMENT PENTRU PUBLIC conf UTR Aapp_SPA
Regim de inaltime admis	S+P+1+R (S+P+1+M)

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI (conf. PUG)

POT max admis	10%
CUT max admis	0.25

Parcela este partial grevată de o servitute de utilitate publică suprafata de referintă pentru calculul POT/CUT va fi suprafata totală a parcelei initiale (6638mp), dinaintea dezmembrarii portiunii gravate de servitutea de utilitate publica.

S. construita propusa	663.8 mp
S. desfasurata propusa	1659.5 mp (pt calcul CUT)
Nr. locuri de parcare propuse	
in exterior	23 (2 pentru handicapati)
in garaj	0
H. max cornisa porpusa	8 m
H. max. coama propusa	12 m

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

	SITUATIA EXISTENTA MP	%	SITUATIA PROPUSA MP	%
CONSTRUCTII	-	-	663.8	10
PISCINA	-	-	325	4.9
CAROSABILA + PARCARI	-	-	925	13.9
S PIETONALA	-	-	130	2
SPATIU VERDE	6638	100	3320	50
TEREN DEZMEMBRAT GREVAT DE UTILITATE PUBLICĂ	-	-	1274	19.2
S TEREN	6638	100	6638	100

CF nr./ nr. top./ nr. cad.: 322125
proprietar:
GRINDEAN Paul Tanase
Suprafata: **8916,** Padure

CF nr./ nr. top./ nr. cad.: 321130
proprietar:
GRINDEAN PAUL TANASE
Suprafata: **71mp,** Padure

CF nr./nr.top./nr.cad.: 324809
proprietar:
STOICA Maria-Rodica
VUSCAN Anastasia
Suprafata: **47 mp,** Faneata

CF nr./ nr. top./ nr. cad.: 324801
proprietar:
RUSU Anca-Cosmina
GRIDEAN Paul-Tanase
ASCHILEAN Ioan
ASCHILEAN Florina Crisrina
PROOROCU Marian
Suprafata: **203 mp,** Faneata

REGLEMENTĂRI URBANISTICE, scara1:500

Categoria de importanta - C Clasa de importanta - III

LEGENDA

- limită zonă studiată
- limită zonă reglementată
- retrageri
- acces auto
- acces pietonal
- spatiu verde
- constructie propusa suprafata cedată
- suprafata teren dezmembrat grevat de utilitate publica
- suprafata pietonala permeabila
- suprafata carosabila permeabila
- piscina exterioara

Propunere: drum de utilitate publica tip III. D- 18m, conf. P.U.G. Cluj.

- carosabil
- acostament si rigolă
- pistă biciclete
- zonă de siguranță

Propunere regularizare fundătură tip III. H - 12m, conf. P.U.G. Cluj.

- carosabil
- parcare
- zona pietonala/ verde

proiect nr: 001 — data: 25/06/2019 — U.4

nume plansa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE

nord — scara: 1:500

denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU

amplasament: Drumul Sfantul Ioan FN, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

beneficiar: S.C. PAEM TARNSILVANIA TRANS S.R.L. C.U.I.: 34230136 sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures

proiectant general si de arhitectura:
EKTRA STUDIO SRL
Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
RO 97 BTRL RONC RT04 0003 2701

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al EKTRA STUDIO SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

sef proiect: arh./urb.TULOGDY László TNA 4229

colaborat: arh. GUTTMANN Emese TNA 8336

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR László György G.V. TULOGDY arhitect E.U. + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

PUD

DIN ROMÂNIA 4229 László György TULOGDY cu drept de semnătură

EKTRA STUDIO SRL

P.U.Z./P.U.D. : Centru de Agrement – Colonia Făget nr. 12 provizoriu
Nr. 83763/15.02.2019
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării şi 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 şi Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism" şi 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 Muncipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Iniţiator** : S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.

Procesul de informare şi consultare a publicului s-a desfăşurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 367675/01.08.2018

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentaţiile aflate în curs de elaborare se face în funcţie de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentaţia PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z./P.U.D. - Construire Centru de Agrement – Colonia Făget nr. 12 provizoriu

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

- **Certificat de urbanism nr. 1068/17.03.2017**
- **Aviz de oportunitate nr. 634/24.07.2017**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 990/31.10.2018**

A. Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate de solicitant pentru a informa şi a consulta publicul, inclusiv:

1. datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare şi consultare publică pentru P.U.D. nr. 367675/01.08.2018

S-a afişat pe site-ul instituţiei tabelul cu documentaţii de urbanism supuse consultării în data de 04.10.2017

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Moţilor nr. 3, pe panoul de afişaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afişate următoarele :

- Plan reglmentări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

Datele şi locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbaterea publică la sediul Primăriei, în data de 15.05.2018

Anunţul cu privire la dezbaterea publică a fost afişat pe site-ul instituţiei la secţiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism\Şedinţe Comisie Tehnică", anunţul privind consultarea populaţiei a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 03.08.2017

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 15.05.2018, ora 10:30.

2. conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii;

Cetăţenii au fost informaţi prin afişare pe site-ul instituţiei a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în datele de 15.05.2018, ora 10:30.

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenţia şi propunerile documentaţiei.

3. localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificaţi :

- Blum Iolanda –
- Pintea Liana Angela –
- Mich Ana –
- Păcurariu Dorina Emilia –
- Danci Ligia Ioana –
- Făgăraş Daniela Maria Ofelia –
- Stoica Maria Rodica –
- Vuşcan Anastasia –
- Rusu Anca Cosmina –
- Grindean Paul Tănase -
- Aşchilean Ioan şi Aşchilean Florina Cristina –
- S.C. AIB CONSULTING S.R.L. -
- Proorocu Marian –

A fost amplasat pe teren un panou de identificare a investiţiei pentru informarea şi consultarea publicului, având menţionate datele de contact ale proiectantului la care se pot trimite observaţii şi propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterea publică a studiului de urbanism a avut loc în data de 15.05.2018, ora 10:30.

La dezbaterea din 15.05.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul : arh. Tulogdy Laszlo.

Din partea publicului s-au prezentat 3 vecini :

- dl. Petruş Sergiu Alin proprietar al imobilului situat pe str. Janovics Jeno nr. 5, sesizează următoarele :

- dacă există studiu de impact privind utilităţile fiind vorba de alimentarea cu apă a două bazine şi a duşurilor, pentru că ar afecta zona

- deversările pentru că nu există canalizare în zonă
- alimentarea cu energie electrică pentru că în zonă este doar medie tensiune
- să se țină cont de poziționare între casele de vacanță
- vecini vor fi afectați de zgomot datorită piscinei exterioare
- sunt corturi de nunți amplasate la 1 km de la care se aude zgomotul
- dacă se poate preciza protecția fonică
- trebuie să se țină cont că proiectul este unul insular printre locuințe

- dl. Aşchilean Ioan proprietar al imobilului situat pe Colonia Făget nr. 10V, sesizează următoarele :
  - zgomot şi circulație
  - în zonă sunt case de vacanță şi de locuit
  - să se țină cont de locuitorii din zonă chiar dacă sunt case de vacanță, dar acolo se locuieşte
  - să se angajeze să mențină un nivel redus de zgomot datorită echipamentelor sau dacă se organizează nunți şi botezuri
  - în Regulamentul PUZ ar trebui să se reglementeze ce activități sunt permise şi ce nu
  - pârâul nu are debit deloc
  - proiectarea stației de epurare astfel încât diluția să nu ajungă la casele din zonă
  - în zonă sunt stații de epurare
  - este greu ca cineva să vină să verifice calitatea apei epurate
  - în Regulament să se specifice cum se face epurarea apelor
  - drumul este realizat, merge în jurul pădurii cu lățime de 8m reglementat de Ministerul Pădurii şi Mediului. Până la nr. 10W este reglementat, apoi este în proprietatea Bisericii Catolice
- dl. Bogdan Bănuț proprietar al imobilului situat pe aleea Vlad Mugur nr. 7, sesizează următoarele :
  - cum se va respecta promisiunea că vor respecta nivelul de zgomot

Prin adresa cu nr. 99729/22.02.2018, d-na. Rusu Anca Cosmina cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

În apropiere fiind case de vacanță nu ne poate accepta amenajarea de spații pentru nunți, botezuri și alte întâlniri care generează întâlniri de persoane și zgomot. Sînt de acord cu realizarea de evenimente - destinații care nu generează astfel de probleme

Cu mulțumiri,

Data: 22.02.2018 Semnătura: Anca

Prin adresa cu nr. 99729/22.02.2018, S.C. ATB CONSULTING S.R.L. cu sediul în Colonia Făget nr. 10V, comunică următoarele obiecțiuni :

Analizând documentația mai sus menționată vă comunicăm că sunteți de acord cu

cu zonă favorabilă din punct de vedere : Zonă
deșt cazare de vacanță, în realizarea de evenimente
aspecte negative, bătaie și alte evenimente generate
aglomerări și zgomote. Suntem de acord cu
Cu mulțumiri, deținătorii care nu generează astfel de probleme.

Data: 22.02.2018 Semnătura:

Prin adresa cu nr. 100643/22.02.2018, dl. Proorocu Marian cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

~~ANCHETĂ DE VACANȚĂ~~ ~~GĂZDUIEȘTE~~ ~~ÎN PREZENTA~~ ~~VECINĂTĂȚII~~ ~~A~~ ~~ACESTUI~~
~~AMPLASAMENT~~ ~~(ZONA~~ ~~FĂCEȚ~~ ~~10K~~ ~~III~~) ~~CONSTĂ~~ ~~O~~ ~~INCONPATIBILĂ~~
~~TATE~~ ~~DE~~ ~~FUNCȚIUNI~~ ~~(HEBERGEMENT~~ ~~PUBLIC~~ ~~&~~ ~~CAZE~~ ~~DE~~ ~~VACANȚĂ~~ ~~)~~ ~~CA~~
~~ACEST~~ ~~ACEST~~ ~~INVESTIȚIE~~ ~~VA~~ ~~PRICINUI~~ ~~ZGOMOT~~ ~~ȘI~~ ~~DERANJ~~
~~TURIȘTILOR~~ ~~LOCUITORILOR~~ ~~DIN~~ ~~ZONĂ~~. ~~NU~~ ~~SE~~ ~~RESPECTĂ~~ ~~ÎNTIMITATEA~~
~~FAȚĂ~~ ~~DE~~ ~~VECINI~~, ~~DEVA~~ ~~PRICINUI~~ ~~DISCONFORT~~ ~~PERMANENT~~.

Cu mulțumiri,

Data: 22.02.2018 Semnătura:

Prof. dr. Ioana Proorocu

Prin adresa cu nr. 121291/07.03.2018, d-na. Aşchilean Florina Cristina cu domiciliul în str. comunică următoarele obiecțiuni :

Nu suntem de acord ca investiția să
cuprindă în funcțiuni activități ce propagă
zgomot, aglomerări de persoane, nunți, botezuri
etc. Suntem de acord cu funcțiuni în
care nivelul de zgomot să încadreze în
cel stabilit legal de zonă pentru
obținere de case de vacanță.

Cu mulțumiri,

Data: 7 martie 2018. Semnătura:

am primit adresa în
data de 27.02.2018.

Prin adresa cu nr. 125304/08.03.2018, Asociația de Proprietari „Prepeniș", comunică următoarele obiecțiuni :

Intelegem si respectam dreptul la proprietate privata a beneficiarilor Planului Urbanistic zonal in cauza, si in nici un caz nu ne opunem unei utilizarii a terenului conform reglementarilor aferente Zonei de agrement privat.

In calitatea noastra de proprietari ai parcelelor direct invecinate ale viitorului Centru de agrement, formulam aceasta cerere raportat la faptul ca nu consideram proiectul oportun iar prin dezvoltarea unui astfel de proiect vom fi privati de avantajele unei vieti normale, acesta constituind implicit o ingerinta in exercitarea dreptului nostru la respectarea vietii private si de familie. **Dezvoltarea unui astfel de proiect duce de la sine cel putin la o poluare fonica mare, asupra zonei invecinate acestuia, poluare fonica dezvoltata in mod curent prin particularitatile unei astfel de activitati.**

De asemenea specificam faptul ca zona de dezvoltare a acestui proiect se afla in imediata vecinatate a **situ-lui protejat „Natura 2000",** finalizarea unui astfel de proiect ducand la o afectare directa a speciilor de animale protejate (prin poluarea fonica creata de specificul acetui gen de activitate) si care sunt **cuprinse in anexa II** a Directivei Consiliului 92/43/CEE.

Mentionam ca in ceea ce priveste poluarea sonora, la nivelul tarilor membre ale Consiliul Europei, un rol deosebit l-a avut Curtea Europeana a Drepturilor Omului - CEDO care, prin interpretarea Articolului 8 ai Conventiei Europene - Dreptul la respectarea vietii private si de familie, **a identificat dreptul la un mediu sanatos ca fiind un drept existent distinct**, parte integranta a sferei mai largi a dreptului la respectarea vietii private si de familie.

Romania, prin Constitutia sa, in art. 35, recunoaste **dreptul oricarei persoane la un mediu inconjurator sanatos si echilibrat ecologic,** asigurand, totodata, cadrul legislativ pentru exercitarea acestui drept. Acelasi articol, in alineatul final, arata indatorirea persoanelor fizice si juridice de a proteja si a ameliora mediul inconjurator.

Conform Articolul 1 al Conventiei Europene, State Semnatare ale Tratatului, Inaltele Parti Contractante, recunosc oricarei persoane aflate sub jurisdictia lor drepturile si libertatile protejate de

Conventia Europeana si de Protocoalele Aditionale la aceasta. Din aceasta indatorire primara se desprind doua obligatii: una negativa, de a nu incalca drepturile si libertatile, si una pozitiva, de a le ocroti prin dotarea cu un arsenal juridic necesar si recurgerea la acesta, de cate ori se impune.

Pentru aceste motive:

-Existenta in zona a mai multor obiective de agrement similare celui propus (vezi camping Faget, Vila Serena, Hotel Golden Tulip, Ansamblul de agrement Wonderland, Pensiunea Roata, diverse terenuri de sport) care acopera necesarul utilizatorilor zonei.

- poluarea fonica pe care o presupune o activitate de agrement Public

- amplasarea insulara invecinat direct cu un ansamblu de aproximativ 40 locuinte individuale

-configuratie geo-morfologica a amplasamentului studiat:

-diferenta de aproximativ 4 m intre la cota drumului si cota parcelei in cauza

- distrugerea cadrului natural existent – arbori maturi, vegetatie, etc-;

- existenta paraului care traverseaza median suprafata studiata si care rezolva actualmente problema colectarii apelor pluviale pe un areal extins –

-accesibilitatea greoaie a amplasamentului in cauza care ar genera un pericol iminent pentru traficul din zona- data fiind zona de curbe

va solicitam, prin avizul negativ acordat cererii SC PAEM TRANSILVANIA SRL prin EKTRA STUDIO SRL, sa asigurati respectarea drepturilor noastre si dezvoltarea urbanistica coerenta a zonelor . Perturbarea intregii zone, prin agreerea unui astfel de proiect, care presupune un trafic exacerbat, galagie aferenta activitatii tipice, este diametral opus viziunii urbanistice anterioare a Primariei Cluj, in baza careia, persoane fizice, care s-au bazat pe o coerenta a politicii de dezvoltare urbanistica zonala a Primariei Cluj, au facut investitii cumulate de milioane de euro in imobilele construite legal, tocmai in scopul dezvoltarii unei zone linisitite.

Subsemnatii:

_____, cu domiciliul in _____, in calitate de
proprietar al imobilului situat in _

_____, cu domiciliul in _____, in calitate de
proprietar al imobilului situat in

_____, cu domiciliul in _____, in calitate de
proprietar al imobilului situat in

_____, cu domiciliul in _____, in calitate de
proprietar al imobilului situat in _

_____, cu domiciliul in _____, in calitate de
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul in _____
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul in _____, in calitate de
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul in _____, in calitate de
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul in _____, e
proprietar al imobilului situat in _

_____ cu domiciliul in _____
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul in _____
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul in _____
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul ... _____, in calitate de
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul in _____ in calitate de
proprietar al imobilului situat in _____

_____, cu domiciliul in _____ n calitate de
proprietar al imobilului situat in _____

toti atat in nume propriu, cat si in calitate de membrii ai Asociatiei _____,

B. Rezumat al problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public;

Ca răspuns la sesizările vecinilor :

- nr. 99729/22.02.2018 – d-na. Rusu Anca Cosmina,

- nr. 99729/22.02.2018 – S.C. ATB CONSULTING S.R.L., (

- nr. 100643/22.02.2018 – dl. Proorocu Marian,

- nr. 121291/07.03.2018 – d-na. Aşchilean Florina Cristina, s

- nr. 125304/08.03.2018 – Asociaţia de Proprietari „Prepeniş"

beneficiarul lucrării - S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L., precizează următoarele :

1.	Referitor la adresa nr 121291/433 din 07 martie 2018 va comunicam: Conform Certificatului de Urbanism nr. 1068 din 12.03.2017 , in temeiul doucumentatiei de urbanism PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12/2014 , HCL nr.118/01.04/2015 terenul studiat se incadreaza in UTR. Aapp – Agrement public si privat. Pentru scopul solicitat sa obtinut Avizul de Oportunitate nr 634 din 24.07.2017. Tema de proiectare nu prevede realizarea unei sali de evenimente pentru organizarea de nunti si botezuri. Nivelul de zgomot generat se va incadra in normele specifice existente si va respecta legislatia in vigoare.(Normativ privind protecţia la zgomot).
2.	Referitor la adresa nr 125304/433 din 08 martie 2018 va comunicam: Conform Certificatului de Urbanism nr. 1068 din 12.03.2017 , in temeiul doucumentatiei de urbanism PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12/2014 , HCL nr.118/01.04/2015 terenul studiat se incadreaza in UTR. Aapp – Agrement public si privat. Pentru scopul solicitat sa obtinut Avizul de Oportunitate nr 634 din 24.07.2017. Nivelul de zgomot generat se va incadra in normele specifice existente si va respecta legislatia in vigoare. Parcela nu se afla in imediata vecinatate a sitului Natura 2000 ROSCI0074 – "Făgetul Clujului – Valea Morii" . Distanta fata de limita sitului natural este de 0,56km. - functiunea propusa nu va genera poluare fonică. - functiunea propusa este complemetară functiunilor rezidentiale. Functiunea de spa- centru de agrement si sport nu se regaseste in functiunile existente din zona. - Piscinele cu statii de innot contra curent reprezinta o noutate in serviciile sportive , aduc un aport la serviciile din zona si nu concureaza cu restul functiunilor existente. - studiul geotehnic realizat permite realizarea constructiilor. - diferentele de nivel vor fi gestionate printr-un proiect de sistematizare verticala - cadrul natural nu se va distruge. Un cadrul proiectului sunt prevazute plantari de arbori arbusti . Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala. - cursul de apa sezonier existent se va mentine intr-o forma optimizata, regularizata - Accesul pe teren se realizeaza din strada Sfantul Ioan. Frontul la strada este de cca.180m. Pentru scopul solicitat s-a obtinut aviul de principiu nr 4977/446 eliberat de Serviciul Siguranta Circulatiei Urbane. Accesul la parcare si accesul de aprovizionare se v-a realiza in sectoarele cu drum dreapt si vizibilitate maxima.
3.	Referitor la adresa nr 99729/433 din 22 februarie 2018 va comunicam:

	Conform Certificatului de Urbanism nr. 1068 din 12.03.2017 , in temeiul doucumentatiei de urbanism PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12/2014 , HCL nr.118/01.04/2015 terenul studiat se incadreaza in UTR. Aapp – Agrement public si privat. Pentru scopul solicitat sa obtinut Avizul de Oportunitate nr 634 din 24.07.2017.

Tema de proiectare nu prevede realizarea unei sali de evenimente pentru organizarea de nunti si botezuri. Nivelul de zgomot generat se va incadra in normele specifice existente si va respecta legislatia in vigoare.

SC PAEM TRANSILVANIA TRANS SRL, cu sediul în orș. Vișeu de Sus, str. Poduri, nr. 9, jud. Maramureș, înregistrată la ORC Maramureș sub nr. J24/243/2015 având CUI 34230136, **prin administrator** HUSZAK GHEORGHE, născut la 17.04.1971 în orș. Vișeu de Sus, jud. Maramureș, domiciliat în mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud, având cetățenia română, posesor al CI seria eliberat de SPCLEP Bistrița la 27.03.2013, va comunicăm urmatoarele:

Referitor la obiecțiunile formulate de vecini, cu privire la lucrarea "Construire centru de agrement pentru public S+P+1+R , in speță adresele 126539/433/09.03.2018 (observatiile nr 121291/07.03.2018, nr. 125304/08/03/2018) si 120381/433/06.03.2018 (observatiile nr. 99729/22.02.2018, nr. 100643/22.02.2018) apreciem faptul că acestea sunt nefondate și total neîntemeiate deoarece motivul principal la care fac referire reclamațiile mai sus menționate, este poluarea fonică (zgomot). Aceasta nici nu poate intra in discuție, atat timp cat lucrarile de constructie prevăd deja antifonarea, izolarea și etanșarea cu materiale superioare calitative a construcțiilor închise în cauză. Existența in zonă a celorlalte obiective (camping, Făget, Vila Serena, Hotel Golden Tulip, Ansamblul de agrement Wonderland, Pensiunea Roata, Terenurile de sport) ne conving de faptul că zona se pretează a fi ideală pentru desfășurarea acestor activități specifice, care au primit aviz favorabil de constructie, respectiv de funcționare, neîngradind drepturile si libertățile riveranilor.

Prin investiția necesară construirii centrului de agrement, prin creearea unor noi locuri de muncă necesare funcționării acestuia, prin atragerea de turiști din țară și străinătate, prin contribuțiile virate catre bugetul locar, însumate ar însemna un plus de valoare adus comunității locale cat și dezvoltării acesteia, valorile proprietăților invecinate ar înregistra o creștere semnificativă pe piața imobiliară, toate aceste beneficii fiind posibile fără a aduce atingere nici direct și nici indirect asupra dreptului oricărei persoane la un mediu inconjurător sănătos și echilibrat. Dimpotrivă, amenajarea pe care dorim să o efectuăm conține și plantarea de gazon, copaci, vegetatie luxuriantă, care nu doar că nu distruge cadrul natural existent, dar il îmbunatățește ca aspect și asigură stoparea unei eventuale poluarii fonice, chimice (praf, pulbere in suspensii, etc) si vizuale.

În speranța unui aviz pozitiv și a unei soluționări favorabile, vă mulțumim anticipat !

SC.Paem Transilvania Trans Srl.

PAEM TRANSILVANIA TRANS SRL

2. probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 120381/433/06.03.2018 și 126539/433/09.03.2018, obiecțiunile

formulate în adresele mai sus menţionate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul prin adresa cu nr. 193800/18.04.2018, răspunde acestor observaţii.

Răspunsurile beneficiarului referitor la obiecţiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 196719/433/20.04.2018, 196731/433/20.04.2018, 196745/433/20.04.2018, 196751/433/20.04.2018 şi 196753/433/20.04.2018

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 documentaţia completă.

Precizăm că în baza raportului informării şi consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea şi completarea documentaţiei de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Şef,	**Şef Birou,**	**Responsabil cu informarea şi consultarea publicului**
Daniel Pop	**Andreea Mureşan**	**Simona Cipcigan**

2 ex.

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE
P.U.Z.

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA”

P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE
CENTRU DE AGREMENT

Amplasament:
Drumul Sfantul Ioan FN, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



BENEFICIAR: S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L.
C.U.I.: 34230136
sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures
reprezentant:HUSZAK Gheorghe CNP 1710417244271

PROIECTANT GENERAL:
EKTRA STUDIO SRL
Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270
info@ektra.ro

ŞEF PROIECT: arh. TULOGDY László
SPECIALIST RUR: arh./urb. CÂMPEAN Vlad
DATA: ianuarie 2018

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT**
Amplasament:	Drumul Sfantul Ioan FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj nr. CF 310234
Beneficiar:	S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L. C.U.I.: 34230136 sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures reprezentant: HUSZAK Gheorghe domiciliu: Targu-Mures
Proiectant general:	EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI RO37782062 RO97 BTRL RONC RT04 0003 270 info@ektra.ro
Faza de proiectare:	PUZ

LISTA CU SEMNĂTURI

ARHITECTURA / URBANISM:

EKTRA STUDIO SRL
arh./urb. TULOGDY László
arh. GUTTMANN Emese

ŞEF PROIECT: arh./urb. TULOGDY László

SPECIALIST RUR: arh./urb. CÂMPEAN Vlad

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Ovidiu A. CÂMPEAN
arhitect
D21E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

BORDEROU

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației
1.2. Obiectul P.U.Z.
1.3. Surse documentare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei
2.2. Încadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulația
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echipare edilitară
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale PUG
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulației
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. protecția mediului
3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT**
1.1.2. Beneficiar:	S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L. C.U.I.: 34230136 sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures reprezentant: HUSZAK Gheorghe domiciliu: Targu-Mures str. Mihai Viteazu. nr.13A
1.1.3. Proiectantul general:	EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI RO37782062 RO97 BTRL RONC RT04 0003 270 info@ektra.ro
1.1.4. Data elaborării:	decembrie 2018

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obtinerii avizului de oportunitate pentru lucrarea **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT"**, ce se situează în jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Drumul Sfântul Ioan f.n.. Tema de proiect prevede punerea in valoare a terenului cu nr CF:310234 prin realizarea unui centru de agrement pentru public conform prevederilor Planului Urbanistic General Utr -Aapp si al Avizului de Oportunitate nr:634 din 24.07.2017

1.3. Surse documentare

- PUG Cluj 2014 aprobat cu HCL nr. 493/2014
- Actualizarea ridicării topografice
- Certificat de urbanism cu nr. 915 din 26.02.2016
- Aviz de oportunitate nr: 634 din 24.07.2017

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

Zona studiată este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului si este încadrat în UTR Aapp conform PUG. Vecinetăţile sunt spaţii ample de zonă naturală protejata, păduri în intravilan (UTR VP) intercalate cu zone pentru agrement public şi privat (UTR Aapp), si in proportie mai mică zone de urbanizare locuinţe cu regim redus de înălţime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă (UTR Lid si ULid).

Zonele de agrement public sunt in fază incipienta de dezvoltare, zona studiată neavând astfel de facilităţi în momentul de faţă.

Parcela reglementata este cel mai mare treren cu 6638 mp din zona studiată. In zonă există încă o parcelă care conf. PUG este construibila pentru agrement public, cu suprafată mai mare ca 3000 mp.

Zona studiată şi cea reglementată se accesează prin Drumul Sfântul Ioan care este o arteră secundară propusă la lărgire, profilul propus este de tip IIID – 18m conf. PUG Cluj. In vestul zonei reglementate exista parcele fara front la strada. In sudul zonei reglementate exista un drum, care nu are latimea minima propusa prin profilele stradale PUG – 12m.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată, analizată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimterului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural-urbanistice, la limită între Pădurea Făget si Colonia Făget, pe strada Drumul Sfântul Ioan. Zona reglementata se incadreaza in UTR Aapp.

Zona studiata este delimitat de:

- la est: Drumul Sfântul Ioan
- la nord: Terenuri construite case/ case de vacanta, UTR Aapp
- la vest: proprietateati private parte din UTR ULid si Lid, Zonă de urbanizare Locuinţe cu regim redus de înălţime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă
- la sud: drum acces - fundătură, zona naturala protejata UTR VP

Zona reglementată este delimitat de:

- la est: Drumul Sfântul Ioan
- la nord: proprietate privata,
  nr. CF/nr. Cad/ nr. topo 307100,
  UTR Aapp
- la vest: proprietate privata,
  nr. CF: 266911, nr. Cad/nr. Topo: 22635/5;
  nr. CF: 255414, nr. Cad/nr. Topo: 22635/6;
  UTR Aapp

- la sud: drum
  zona naturala protejata UTR VP

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este invecinată la sud cu terenuri împădurite situate în intravilan cu interdictie de construire în afara suprafetelor delimitate ca Subzonă a cu rol de agrement, unde se admit cu conditionări construirea unor edicule numai cu spatii deschise.

Zona studiată (UTR Aapp) este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate - de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitaţie etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc. Functiunile de agrement sunt complementare spatiilor verzi ample impădurite situate în intravilan, ambele functiuini de petrecere a timpului liber.

Zona de UTR Aapp situata la nordul zonei studiate este deja construita cu case/ case de vacanta.

În prezent pe zona studiată nu există facilităţi dedicate agrementului pentru public. În zonele imediat învecinate cu același UTR Aapp singura facilitate de agrement pentru public este un teren de sport.

Zona reglementată în prezent este traversată de un curs de apă sezonier cu debit foarte mic. Deasemenea este intersectat de o rigolă paralelă cu drumul la partea sudică.

2.4. Circulaţia

Zona si terenul studiat se accesează prin Drumul Sfântul Ioan care este o arteră secundară propusă la lărgire conf. PUG Cluj, profilul propus este de tip IIID – de 18m. Accesul facil la centru va fi asigurat prin artera principală propusa la lărgire – Strada Făgetului - situată la sudul străzii, iar la sud cu legătura la artera principală existentă, strada primăverii. Terenul poate fi accesat și prin traseele pietonale existente in Făget.

Drumul situat la sudul zondei studiate nu are latime necesara pentru a asigura circulatia pe doua benzi. Trebuie reglementat pentru a crea un acces corespunzator la parcelele din vestul zonei studiate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este unitatea teritorială de referinţă Aapp. Aceasta în prezent este in majoritate liberă de constructii.

Zona reglementată este terenul identificat prin CF nr. 310234, cea mai mare parcela din acest UTR Aapp cu 6638mp. Pe parcelă în prezent nu există constructii.

Funcţiunile în proximitatea zonei au un caracter mixt:

- funcţiuni rezidentieale la vest (UTR Ulid/ PUZ)
- funcţiuni de agrement la est (UTR Aapp)

- zone ample de Păduri protejate (UTR VP), cu interdictie de construire în afara suprafetelor delimitate ca Subzonă a cu rol de agrement, unde se admit cu conditionări construirea unor edicule numai cu spatii deschise.

Imprejurimile constau in mare parte din zone verzi - păduri în intravilan cu interdictie de construie edicule (Doar cele cu spatii deschise sunt admise cu conditionari). Clădirile existente în zonă sunt de tip izolat cu regim de inaltime in majoritate de 2 niveluri (P+M, P+1).

Tesutul urban este discontinuu si neregulat. Discontinuitatea este dată de o proportia foarte mică a suprafetelor de teren cu consturctii sau drumuri fata de cele libre plantate. Prin neregularitate se intelege ca nu se poate distinge o regulă clară de construire a zonei. In principiu cladirile sunt construite in regim izolat, sunt retrease (la diferite distante) fată de drum.

Terenul este în zonă cu risc foarte mare de alunecări de teren conf. PUG. Concluziile studiului geotehnic prliminar sunt următoarele:

„În această fază a studiului geotehnic preliminar corespunzător PUZ prezentăm o caracterizare geotehnică generală a terenului de fundare făcînd unele detalieri referitoare la condiţiile de fundare ale celor două obiecte principale care pot conduce la stabilirea de către proiectantul general a soluţiilor de fundare.

Prezentăm astfel portanţa fiecărui strat exprimată ca presiune convenţională de bază ce corespunde unei fundaţii standard B = 1 m şi D_f = 2 m cu unele calcule bazate pe dimensiuni estimative ale fundaţiilor urmînd ca în fazele de proiectare următoare să se întreprindă o cercetare geotehnică detaliată pe amplasamentul exact al viitoarelor construcţii când se vor cunoaşte şi unele detalii legate de dimensiunile în plan, dezvoltarea pe verticală, tip de structură, încărcări estimate, etc.

Forajele executate au relevat o stratificaţie neuniformă evidenţiată şi în cadrul altor studii geotehnice întreprinse anterior în zonă existînd diverse tipuri litologice cu structură lenticulară fără a posibilă o extrapolare litologică pe distanţe mai mari faţă de locaţiile forajelor.

Important este că nu s-au interceptat strate cu caracteristici de portanţă şi compresibilitate necorespunzătoare cum sînt argilele mîloase cu consistenţă moale, nisipurile curgătoare, pămînturile refulante, rocile solubile, etc.

Configuraţia iniţială a versantului a permis depunerea argilei deluviale negre pe grosimi diferite care acoperă celelalte formaţiuni reprezentate prin argilă nisipoasă sau nisip argilos şi complexul marnos ca strat de bază.

Astfel, piscina descoperită care este o cuvă etanşă poate fi realizată în stratul de argilă neagră deluvială avînd în vedere încărcările reduse pe talpa radierului acestei construcţii nefiind necesară depăşirea acestei formaţiuni ceea ce ar presupune o adîncime a săpăturii de peste 3,5 m conform stratificaţiei forajului F_1.

Calitatea terenului identificat în forajele executate permite adoptarea unui sistem de fundare directă de suprafaţă cu fundaţii continui sau izolate fără a fi necesar să se recurgă la soluţii mai deosebite sau speciale (radier, piloţi, etc.).

Starea de consistenţă vîrtoasă a acestei argile precum şi alţi parametri fizici îi conferă o rezistenţă la încărcare exprimată ca presiune convenţională de bază avînd valoarea redusă P_{conv} = 330 kPa.

Avînd în vedere caracteristicile geotehnice ale terenului şi condiţiile hidrogeologice cu un freatic variabil ca nivel, pe amplasamentul investigat pot fi realizate construcţii şi cu subsol fiind necesare însă lucrări de

hidroizolații foarte bine executate pentru prevenirea infiltrațiilor apei subterane la contactul cu pereții construcțiilor.

Pentru construcțiile fără subsol se impune o adîncime de încastrare a fundațiilor care în orice punct de pe conturul construcțiilor trebuie corelată cu limita maximă de îngheț din regiune pentru a fi îndeplinită condiția stabilită prin relația: $D_{f\,min} \geq H_{ing}$ + (10÷20 cm), dar esen ial este ca la cota respectiv terenul s fie corespunzător sub aspectul portanței astfel încît printr-o dimensionare corectă a tălpii fundației să se asigure corelarea între presiunea transmisă de construcție și rezistența la încărcare a terenului în conformitate cu prevederile normativului „Proiectarea fundațiilor de suprafață" indicativ NP 112-2014.

În concluzie, considerăm că la nivelul de cunoaștere în această fază de cercetare a terenului, pe amplasamentul indicat pot fi realizate construcțiile prevăzute cu regimul de înălțime preconizat în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice identificate și a sistemului de fundare ce va fi adoptat."

Principalele difuncționalități reprezintă:

- lipsa facilitatilor dedicate agrementului pentru public, avand în vedere că aceasta este destinația zonei conf. PUG
- lipsa drumului de acces corăspunzător la fiecare parcelă.
- profilul străzii Drumul Sfântul Ioan nu are lătime corespunzătoare pentru a face posibilă circulatia pe cu biciclete sau oprirea.

2.6. Echipare edilitară

În zonă există următroarele rețelele de echipare edilitară:

Rețeaua de alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de apă DN 125 PEHD PE pe strada Drumul Sfântul Ioan.

Rețeaua de canalizare

Nu există rețea de canalizare.

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea de gaze naturale.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică

în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune – trifazată. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de aceasta.

Reteaua de alimentare cu energie electrică instalate aerian pe stâlpi comuni, LEA 20 si 04KV.

Rețeaua de telecomunicații

În zona TELEKOM are cabluri de telecomunicații instalate aerian.

2.7. Probleme de mediu

Zona este cu risc mare de alunecări de teren conf PUG. Conform studiu geotehnic pot fi realizate construcțiile prevăzute cu regimul de înălțime preconizat (S+P+1E+R) în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice identificate și a sistemului de fundare ce va fi adoptat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată în cadrul prezentului proiect face parte dintr-o zonă de agrement in dezvoltare. Unitatea teritorială de referinţă studiată este dedicat functiunii de agrement pentru public si privat UTR Aapp conf. PUG – UTR propus prin PUZ Aapp_SPA. UTR-urile invecinate sunt UTR Aapp - activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului,UTR VP - zona naturala protejata, UTR Ulid si Lid - Locuinţe cu regim redus de înălţime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă .

Conform plan trafic teritorial propus Drumul Sfântul Ioan este arteră secundară cu profil propus tip IIID- 18m conform Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG. Prezentul PUZ preia profilul transversal propus si reglementarea pentru servitute de utilitate publica.

Pentru a asigura acces corespunzator la toate parcelele este necesar reglementarea drumului situat la sudul parcelei. Profilul stradal cu 2 benzi propus este de tip III. H-12m conform Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG.

Zona este marcata ca zonă cu riscuri mari de alunecări de teren. Conform studiu geotehnic preliminar pot fi realizate construcţiile prevăzute cu regimul de înălţime preconizat (S+P+1E+R) în condiţii de stabilitate şi siguranţă în exploatare ca urmare a situaţiei geotehnice identificate şi a sistemului de fundare ce va fi adoptat.

Prin documentaţia de aviz de oportunitate aprobată s-a definit teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ ca fiind UTR Aapp, mai precis zona sudică, neconstruit în prezent. Zona reglementată va fi cea mai mare parcelă a zonei studiate, identificat prin CF 310234 cu supragată de 6638mp UTR Aapp_SPA conf. PUZ prezent:

Existent: conf PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR Aapp – Zonă de agrement pentru public/privat

Propus: Se mentine încadrarea functională prin PUG şi UTR propus prin PUZ este Aapp_SPA conf. Reglementari

Servituti de utilitate publică: instituite prin PUG – profil III D – 18m.

Propuneri de dezvoltare:

1.Zona studiată este compusă din 8 parcele. Se pastreaza parcelarul existent in zona studiata. Se identifica 6 parcele sub 3000mp pe latura vestică a zonei studiate. Aceste parcele se incadreaza in reglementarile agrementului privat, in caz că nu vor fi comasate.

Cele 2 parcele estice se incadreaza ca si suprafata in caracteristicile agrementului public. Aceste parcele sunt construibile pentru agrement pentru public si se recomanda utilizarea lor conform PUG. Parcela reglementata va fi ocupata de un centru de agrement dupa cum urmeaza:

1. **utilizare propusa:** centru de agrement cu piscina interioara, vestiare, sala de sport, diferite spatii pentru jacuzzi interior – sali de tratament, sauna, sala masaj, alimentatie publica si spatii anexe.
2. **amplasarea cladiriilor fata de aliniament:** retragere 8m
3. **amplasarea cladurilor fata de limitele laterale:** retragere 6m

4. **amplasarea cladirilor pe aceasi parcela:** nu este cazul
5. **circulatii si accese:** se vor realiza doua accese auto si un acces pietonale de pe strada Sf. Ioan.
6. **Stationarea autovehiculelor:** conform anexa 2 in interiorul parcelei.
7. **Inatimea maxima:** S+P+1E+etaj retras.
8. **Aspectul exterior:** moderna, va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisaj
9. **Spatii libere si spatii plantate**: spatii verzi pe solul natural 60%
10. **POT propus: 10%***
11. **CUT propus: 0.25 ***

*Parcela este partial grevată de o servitute de utilitate publică suprafata de referintă pentru calculul POT/CUT va fi suprafata totală a parcelei initiale (6638mp), dinaintea dezmembrarii portiunii gravate de servitutea de utilitate publica.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul urbanistic general P.U.G. încadrează suprafaţa ce urmează să fie reglementată în unitatea teritorială de referinţă Aapp. Zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate - de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitaţie etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

Pentru realizarea de facilităţi dedicate agrementului pentru public se vor întocmi PUZ şi PUD ce vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural şi peisaj, coerenţa cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spaţial-funcţională, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii verzi / naturale, servituţile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

Se va aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în P.U.G. - planşa 3.2. Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.* **Servituţi de utilitate publică:** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa *3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiata există suprafeţe însemnate de spaţii verzi, zona fiind in neconstruită în prezent. Amenajarea spatiilor verzi lângă constructiile propuse este esentială având in vedere că

zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului.

Astfel prin planul urbanistic zonal propus următoarele:

- se defineşte utilizarea admisă pentru parcelele neconstruite din zona studiată
- se defineşte zona construibilă si amanajările exterioare cu plantaţi înalte, medii şi joase , sistem de alei şi platforme pentru circulaţi pietonale şi velo realizat cu pavaj permeabil, mobilier urban, amenajări pentru jocacă odihnă sport (piscină) si alte activităţi în aer liber compatibile.
- se propune regularizarea cursului sezonier de apă existente pe teren. Astfel se va amenaja malul in latime de 2m si se va aplica o zonă de protectie de 6m.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul dispune de o accesibiltate foarte bună, iar accesele auto se vor realiza pe Drumul Sfântul Ioan (acces auto parcaj, acces auto aprovizionare si acces pietonal).

În zona studiată planul urbanistic general PUG prevede servitutea de utilitate publică Drumul Sfântul Ioan cu un profil tip III.D. - 18 m conform Anexei 6 a R.L.U. aferent PUG şi normele tehnice specifice. Prin PUZ propunem deasemenea reglementare drumului situat la sudul zonei cu un profil tip III.H-12m. Pentru regelemntarea acestor profile, prin planul urbanistic zonal se propune dezmembrarea suprafeței de teren dealungul limitei cu Drumul Sfâmtul Ioan si drumul situat la sud cu o suprafată de 1274mp grevata de utilitate publica

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În zona studiată se propune ca si functiune agrement pentru public la parcelele cu nr. Cad. 307100 si 310234 zona reglemetnata. Restul parcelelor vor fi propuse pentru agrement privat datorită dimensiunii lor. Ele pot fi construite ca si agrement pentru public în caz că vor fi comasate.

Zona reglementată este: Aapp – Zona dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului, agrement pentru public, care va avea stabilit o suprafață de 6638-1274(suprafată teren grevata de utilitate publica care se dezmembreaza)=5364 mp.

Bilanțul teritorial existent-propus astfel va fi:

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	-	-	536.4	10
PISCINA	-	-	325	6.1
CAROSABILA + PARCARI	-	-	925	17.2
S PIETONALA	-	-	130	2.4
SPATIU VERDE	6638	100	3447.6	63.9
S TEREN	**6638 mp**	**100%**	**5364 mp**	**100%**
S TEREN GREVAT DE UTILITATE PUBLICA DEZMEMBRAT				**1274 mp**

Reglementări UTR Aapp conf. PUG:

UTILIZĂRI ADMISE - Agrement pentru pentru public:

(a) alimentaţie publică

(b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)

(c) picnic

(d) sport în aer liber

(e) echitaţie

(f) amenajări pentru activităţi în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinaţii diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje

(g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susţinerea activităţilor în aer liber

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI - Agrement pentru public:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă / drum

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m

(c) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

Se admit operaţiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate. Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilităţi de agrement de mari dimensiun

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 8 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Agrement pentru public:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Agrement privat:

Se vor conserva de regulă circulaţiile şi accesele existente. In cadrul operaţiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lăţimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - Agrement pentru public:

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj şi mansardă), regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul

etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR - Agrement pentru public:

Racordarea la reţelele edilitare publice disponibile este obligatorie. Acolo unde nu există reţele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE - Agrement pentru public:

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţi verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

ÎMPREJMUIRI - Agrement pentru public:

Spre spaţul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Imprejmuirile pot fi realizate şi numai prin vegetaţie / garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Agrement pentru public şi privat:

POT maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Agrement pentru public:

CUT maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea va fi racordată la toate utilităţile existente în zonă. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădire/ gard. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)Se propune un spaţu in interior parcelei destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţu public.

Alimentare cu apă

În zona studiată există rețea de apă DN 125 PEHD PE pe strada Drumul Sfântul Ioan. Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă ce există în zonă.

Canalizare

Exista un emisar local in zona. Apele uzate se vor filtra prin microstatii de epurare si apele curate se vor deversa in cursul de apa existent sau vor fi captate in bazin vidanjabil. Apele colectate de pe platformele de parcare se vor filtra prin separator de hidrocarburi. Apele deversate la schimb apa bazine vor fi dezinfectate.

Nu există rețea publică de canalizare în zonă, apele uzate trecute prin procesele de purificare enumerate mai sus vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Alimentare cu energie electrică

în zonă există rețea electrică de distribuţie de medie tensiune – trifazată. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zonă şi se încadrează în limitele normate de distanţă faţă de aceasta. Reteaua de alimentare cu energie electrică instalate aerian pe stâlpi comuni, LEA 20 si 04KV. Alimentarea cu apă energie electrică se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua există în zonă.

Alimentare cu energie termică

Nu este cazul.

Telecomunicaţi

În zona TELEKOM are cabluri de telecomunicaţi instalate aerian.

3.7. Protecţia mediului

Activităţile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin P.U.Z. nu vor da naştere unor surse de poluare. Pentru a veni în concordanţă cu cerinţele de mediu pentru noua zonă de agrement pentru public este necesar a se realiza: Puncte de colectare a deseurilor menajere indicate in piesele desenate. Impunerea la autorizare a obligativităţii amenajării de spatii verzi in cadrul investitiilor propuse.

3.8. Obiective de utilitate publică

Identificarea tipului de proprietate asupra imobilelor din zona reglementata:
Terenul esteproprietate privată – PAEM TRANSILVANIA TRANS SRL conform CF nr. 310234 si are o suprafaţă de suprafata 6638 mp

Determinarea circulaţiei terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse: Suprafeţe în proprietate privată vor trece în proprietate publică pentru respectarea servituţi publice impuse Drumul Sfântul Ioan lărgit la profil tip IIID-18m conf. anexa nr.6 la RLU PUG Cluj, respectuv regularizare drum sudic, profil tip III.H-12m.

Astfel proprietatea asupra terenurilor se va modifica în felul următor:

1274 mp intră în proprietatea publică

5364 mp rămâne în proprietate privată – PAEM TRANSILVANIA TRANS SRL

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin Planul Urbanistic Zonal se înscrie în procesul de dezvoltare a Zonei dedicate activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului

Pentru a fi în conformitate cu prevederile modului de realizare a lucrăilor propuse prin prezentul PUZ propunem următoarea etapizare:

Etapa a I-a: Dezmembrarea terenului grevat de utilitate publica.

Etapa a II-a: Realizarea lucrărilor realizarea construcțiilor și amenajărilor exterioare.

Cluj-Napoca
decembrie 2018

Intocmit:
arh. GUTTMANN Emese
EKTRA STUDIO SRL

Șef proiect:
arh./urb. TULOGDY László

SPECIALIST RUR:
arh./urb. CÂMPEAN Vlad

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
Vlad Ovidiu A. CÂMPEAN
arhitect
D_Z1_E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Aapp_SPA

„*ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA*”

P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT

Amplasament:
Drumul Sfantul Ioan FN, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



BENEFICIAR: S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L.
C.U.I.: 34230136
sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures
reprezentant:HUSZAK Gheorghe CNP 1710417244271

PROIECTANT GENERAL:
EKTRA STUDIO SRL
Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270
info@ektra.ro

ŞEF PROIECT: arh. TULOGDY László
SPECIALIST RUR: arh./urb. CÂMPEAN Vlad
DATA: decembrie 2018

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT**
Amplasament:	Drumul Sfantul Ioan FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj nr. CF 310234
Beneficiar:	S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L. C.U.I.: 34230136 sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures reprezentant: HUSZAK Gheorghe domiciliu: Targu-Mures
Proiectant general:	EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI RO37782062 RO97 BTRL RONC RT04 0003 270 info@ektra.ro
Faza de proiectare:	PUZ

LISTA CU SEMNĂTURI

ARHITECTURA / URBANISM:

EKTRA STUDIO SRL
arh./urb. TULOGDY László
arh. GUTTMANN Emese

ŞEF PROIECT: arh./urb. TULOGDY László

SPECIALIST RUR: arh./urb. CÂMPEAN Vlad

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Vlad Ovidiu A.
CÂMPEAN
arhitect
D21E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

BORDEROU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. - UTR Aapp_SPA

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echipare edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

I. Dispoziții generale

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentatie de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a constructiilor, amenajărilor precum si a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe intreaga zonă studiată R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată – intravilan municipiul Cluj-Napoca, zona la sud-vestul drumului Sfântul Ioan cu o suprafață de 6638 mp. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza: normele metodologice urbanism aprobat prin ordin 233 din 26 februarie 2016 şi Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum şi reglementările cuprinse în P.U.G. şi prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G 2014 municipiul Cluj-Napoca. Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe care este propusă amplasarea obiectivelor proiectate în zona PUZ. Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este intocmit cu respectarea următoarelor acte legislative si normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul
- cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.:
- Codul civil;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;

52 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitătii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătănirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;

- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătătii nr. 119/2014
- Norme de igienă privind modul de viată al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata. 53
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice prvind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Caracterul actual al terenurilor reprezintă zona cu activităţi de agrement în dezvoltare desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor

Terenurile asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, terenuri în proprietatea aceleiaşi persoane juridice PAEM TRANSILVANIA TRANS, conform următoarele CF-uri:

- CF nr. 310234, nr cad: 310230 în suprafaţă de **6638 mp**

Tema proiectului constituie elaborarea unui plan urbanistic zonal de restructurare pentru construirea unui Centru de agrement pentru public cu restaurant si spa si piscină exterioară

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerinţelor Agenţei pentru Protecţia Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate. Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiţii: Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condiţiilor menţionate in autorizaţia de mediu emisă de Agenţia Regională de Protecţie a Mediului, care impune condiţiile de evacuare a apelor uzate. Apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale(microstatie de epurare) şi ulterior vor fi deversate in emisar. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Deşeuri

Următoarele condiţi se vor aplica referitor la evacuarea deşeurilor: - Deşeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis. - Toate deşeurile şi produsele reziduale vor fi colectate şi depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. - Este recomandabil ca deşeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil şi fezabil. - Deşeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autorităţile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deşeuri, cu avizul Agenţei Regionale de Protecţie a Mediului; - Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile. - Eliminarea deşeurilor se va face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Emisii atmosferice

Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate. - Se vor respecta condiţiile stabilite în autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenţia Regionala de Protecţie a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomote şi Regulamentele UE referitoare la protecţia faţă de zgomot a personalului angajat.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc.-, depreciaza valoarea peisajului este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National. In

cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000. Zone construite protejate In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Se vor respecta prevederile din studiu Geotehnic.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Retragerile minime obligatorii sunt:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: Clădirile se vor retrage cu cel puţin 8 m de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile se vor retrage cu cel puţin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Accesul auto si pietonal se va realiza direct din strada Drumul Sfântul Ioan.

Se va asigura servitutea de utilitate publică pe Drumul Sfântul Ioan, profil III.D. - 18 m, conform PUG Cluj-Napoca 2014. Deasemenea se va regulariza drumul situat la sudul parcelei, profilul propus fiind de tip III. H – 12m conf.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se va amenaja un spaţiu în interior parcelei, destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Pe Drumul Sfântul Ioan se găsesc toate utilităţile cu excepţia canalizării:

Alimentarea cu apa si canalizare:

conf. Aviz nr.115/11304 05.05.2017

Exista un emisar local in zona. Apele uzate se vor filtra prin microstatii de epurare si apele curate se vor deversa in cursul de apa existent.

Apele colectate de pe platformele de parcare se vor filtra prin separator de hidrocarburi.

Apele deversate la schimb apa bazine vor fi dezinfectate.

Nu există reţea publică de canalizare în zonă apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Alimentarea cu energie electrica:

conf. Aviz cu nr.60101727121/12.05.2017

Alimentarea cu gaze naturale:

conf. Aviz cu nr. 210400726/07.06.2017

Conectarea la reteaua de telecomunicatii:

conf. Aviz. cu nr. 958 din 23.05.2017

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa. Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:
  - conditiile cadrului natural;
  - functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
  - folosinta terenului parcelelor;
  - regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
  - accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
  - posibilitatile de realizare a echiparii edilitare

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Aapp _SPA Zonă de agrement pentru public

Zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate - de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitaţie etc.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților și subunităților funcționale

Aapp_SPA - Zonă de agrement pentru public

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei propuse:

Zona este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajişti adiacente lizierei pădurilor. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilităţi dedicate - de alimentaţie publică, pensiuni, vile turistice, spaţii pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitaţie etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE:

(a) alimentaţie publică
(b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)
(c) picnic
(d) sport în aer liber
(e) echitaţie

(f) amenajări pentru activităţi în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinaţi diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje

(g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susţinerea activităţilor în aer liber

LIMITE ADMISIBILE ALE NIVELULUI DE ZGOMOT ECHIVALENT ÎN EXTERIOR ÎN APROPIEREA CLĂDIRILOR PROTEJATE
conf. Normativ Privind Protectia La Zgomot Art. 3.2.4

Limita admisibile a nivelurilor de zgomot echivalent Lech exterior clădirilor, la distanţa de 2,00 m de faţadă şi înălţimea de 1,30 m faţă de sol sau nivelul considerat pentru clădiri protejate protejate – locuinte, hoteluri, cămine, case de oaspeti - este 55 dB (A), 50 Cz.
Prin urmare si inerzice amplasarea de poluanti fonici in exteriorul cladirii (boxe, diverse echipamente tehnice), organizarea in spatiu liber a unor evenimente care pot genera poluare fonica care depaseste limita admisa.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI:

Comerţ şi servicii de susţinere a funcţiei de bază - agrement pentru public şi privat, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei

(b) profilul şi anvergura activităţilor să fie în concordanţă cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)

(c) să se desfăşoare ca activităţi complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

UTILIZĂRI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă / drum

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m

(c) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

Se admit operaţiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate. Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilităţi de agrement de mari dimensiuni.

AMPLASAREA CLĂDRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 8 m de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

AMPLASAREA CLĂDRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile. **Agrement pentru public:** Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor. Necesarul de parcaje: **Agrement pentru public:** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităţilor de agrement. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj şi mansardă), (parter, etaj şi etaj retras), (demisol parter şi mansardă]) sau (demisol parter şi etaj retras). Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura

clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Racordarea la reţelele edilitare publice disponibile este obligatorie. Acolo unde nu există reţele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale şi ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau reţenţie şi ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administraţia Bazinală de Apă Someş-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

SPAŢII LIBERE ŞI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor

ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei.
Imprejmuirile pot fi realizate şi numai prin vegetaţie / garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Imprejmuirea va fi alcatuita din panouri fonoabsorbante spre zona de locuit si zona verde protejata UTR Ulid/PUZ si UTR VP.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) -

POT maxim = 10% pentru toate utilizările admise. Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor / construcţiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

Parcela este partial grevată de o servitute de utilitate publică suprafata de referintă pentru calculul POT/CUT va fi suprafata totală a parcelei initiale (6638mp), dinaintea dezmembrarii portiunii gravate de servitutea de utilitate publica.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - Agrement pentru public:

CUT maxim conf PUG= 0,25 pentru toate utilizările admise. Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

Parcela este partial grevată de o servitute de utilitate publică suprafata de referintă pentru calculul POT/CUT va fi suprafata totală a parcelei initiale (6638mp), dinaintea dezmembrarii portiunii gravate de servitutea de utilitate publica.

Cluj-Napoca
decembrie 2018

Intocmit:
arh. GUTTMANN Emese
EKTRA STUDIO SRL

Şef proiect:
arh./urb. TULOGDY László

SPECIALIST RUR:
arh./urb. CÂMPEAN Vlad

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad Ovidiu A. CÂMPEAN
arhitect
D Z1 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA

P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT

Amplasament:
Drumul Sfantul Ioan FN, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



BENEFICIAR: S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L.
C.U.I.: 34230136
sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures
reprezentant:HUSZAK Gheorghe CNP 1710417244271

PROIECTANT GENERAL:
EKTRA STUDIO SRL
Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270
info@ektra.ro

ŞEF PROIECT: arh. TULOGDY László

DATA: iunie 2019

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT**
Amplasament:	Drumul Sfantul Ioan FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj nr. CF 310234
Beneficiar:	S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L. C.U.I.: 34230136 sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures reprezentant: HUSZAK Gheorghe domiciliu: Targu-Mures
Proiectant general:	EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI RO37782062 RO97 BTRL RONC RT04 0003 270 info@ektra.ro
Faza de proiectare:	PUD

EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca CUI 37782062

LISTA CU SEMNĂTURI

ARHITECTURA / URBANISM:

EKTRA STUDIO SRL
arh./urb. TULOGDY László
arh. GUTTMANN Emese

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
4229
László György TULOGDY

ŞEF PROIECT: arh./urb. TULOGDY László

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA + VERIFICATOR DE PROIECTE + SPECIALIȘTI CONEXI
RUR
László György G.V. TULOGDY
arhitect

BORDEROU GENERAL

STUDII DE FUNDAMENTARE

- Documentatie Casastrala
- Studiu geotehnic

PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

- Date de recunoastere a documentatiei
- Obiectul lucrii

2. INCADRAREA IN ZONA

- Concluzii din documentatii deja elaborate
- Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. SITUATIA EXISTENTA

4. REGLEMENTARI

5. CONCLUZII

6. ANEXE

PIESE DESENATE

U.1	PLAN DE ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	SC. 1:5000; 1:10000
U.2.	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	SC. 1:5000
U.3	PLAN CU SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1:500
U.4	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1:500
U.5	REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1:500
U.6	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1:500
U.7	POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA	SC. 1:500

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT**
1.1.2. Beneficiar:	S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L. C.U.I.: 34230136 sediu: strada Poduri nr. 9, Viseu de Sus, jud. Maramures reprezentant: HUSZAK Gheorghe domiciliu: Targu-Mures str. Mihai Viteazu. nr.13A
1.1.3. Proiectantul general:	EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI RO37782062 RO97 BTRL RONC RT04 0003 270 info@ektra.ro
1.1.4. Data elaborării:	iunie 2019

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost întocmitã la cererea beneficiarului în vederea obtinerii avizului de oportunitate pentru lucrarea **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT"** ce se situeazã în jud. Cluj, Municipiul Cluj Napoca, str. Drumul Sfântul Ioan f.n. conform prevederilor Planului Urbanistic General Utr -Aapp si al Avizului de Oportunitate nr:634 din 24.07.2017

Tema de proiect prevede punerea in valoare a terenului cu nr CF:310234 prin realizarea unui centru de agrement pentru public cu alimentatie publica si spa, piscina exterioara neacoperita, siamenajari exterioare. Deasemenea se propune realizarea imprejmuirii, racorduri si bransamente la utilitati, operatiuni notariale.

1.3. Surse documentare

- PUG Cluj 2014 aprobat cu HCL nr. 493/2014
- Actualizarea ridicării topografice
- Certificat de urbanism cu nr. 915 din 26.02.2016
- Aviz de oportunitate nr: 634 din 24.07.2017

2. INCADRAREA IN ZONA

- **Concluzii din documentatii deja elaborate**

Terenulse află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimterului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, la limită între Pădurea făget si Colonia Făget, pe strada Drumul Sfântul Ioan.

Terenul este delimitat de:

- la est: Drumul Sfântul Ioan
- la nord: proprietate privata,
  nr. CF/nr. Cad/ nr. topo 307100,
  UTR Aapp
- la vest: proprietate privata,
  nr. CF: 266911, nr. Cad/nr. Topo: 22635/5;
  nr. CF: 255414, nr. Cad/nr. Topo: 22635/6;
  UTR Aapp
- la sud: drum zona naturala protejata UTR VP

Zona studiată este dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului si este încadrat în UTR Aapp conform PUG. Vecinetățile sunt spații ample de zonă naturală protejata, păduri în intravilan (UTR VP) intercalate cu zone pentru agrement public și privat (UTR Aapp), si in proportie mai mică zone de urbanizare locuinţe cu regim redus de înălţime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă (UTR Lid si ULid).

Parcela este proprietate a beneficiarului si are o suprafata de 6638 mp, si front la Drumul Sfantul Ioan. Accesul pe teren se face din Drumul Sfântul Ioan care este o arteră secundară propusă la lărgire, profilul propus este de tip IIID – 18m conf. PUG Cluj.

Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD:

Vezi : Reglementari PUZ

-

3. SITUATIA EXISTENTA

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obtinerii avizului de oportunitate pentru lucrarea **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT"** ce se situează în jud. Cluj, Municipiul Cluj Napoca, str. Drumul Sfântul Ioan f.n. conform prevederilor Planului Urbanistic General Utr -Aapp si al Avizului de Oportunitate nr:634 din 24.07.2017

Tema de proiect prevede punerea in valoare a terenului cu nr CF:310234 prin realizarea unui centru de agrement pentru public cu alimentatie publica si spa, piscina exterioara neacoperita, si amenajari exterioare Deasemenea se propune realizarea imprejmuirii, racorduri si bransamente la utilitati, operatiuni notariale.

Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul se accesează prin Drumul Sfântul Ioan care este o arteră secundară propusă la lărgire conf. PUG Cluj, profilul propus este de tip IIID – de 18m.

Drumul situat la sudul zondei studiate este propus la largire cu profil III-H 12m conf. PUG.

Suprafata ocupata, limitele si vecinatati

Teremul se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimterului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, la limită între Pădurea Făget si Colonia Făget, pe strada Drumul Sfântul Ioan. Terenul se incadreaza in UTR Aapp si este proprietate beneficiarului conf. CF anexat.

Trerenul este delimitat de:

- la est: Drumul Sfântul Ioan
- la nord: proprietate privata,
  nr. CF/nr. Cad/ nr. topo 307100,
  UTR Aapp
- la vest: proprietate privata,
  nr. CF: 266911, nr. Cad/nr. Topo: 22635/5;
  nr. CF: 255414, nr. Cad/nr. Topo: 22635/6;
  UTR Aapp
- la sud: drum zona naturala protejata UTR VP

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

In prezen trenul este liber de constructii.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei conform PUG este de Zona pentru agrement. UTR Aapp este Zona dedicată activităţilor de agrement desfăşurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara

intravilanului. Zona este in majoritate neconstruita, si deabea exista facilitati pentru agrement, dezvoltarea in acest sens fiind intr-o faza incipienta.

Destinatia cladirilor

In prezent terenul este liber de constructii.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul este proprietate a beneficiarului, Huszak Ioan Paul, reprezentant PAEM TRANSILVANIA TRANS SRL conf. CF anexat nr. 310234.

Concluzii studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Terenul este în zonă cu risc foarte mare de alunecări de teren conf. PUG. Conform studiului geotehnic prliminar pe teren se poate edifica cladirea propusa. (vezi studiu Geotehnic anexat)

Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizia pozitiei acestora

Nu este cazul.

Adancimea apei subterane

Conform studiului geotehnic prliminar nu s-a interceptat apa subterana.

"În foraj nu s-a întîlnit apa subterană. [...] Avînd în vedere caracteristicile geotehnice ale terenului şi condiţiile hidrogeologice cu un freatic variabil ca nivel, pe amplasamentul investigat pot fi realizate construcţii şi cu subsol fiind necesare însă lucrări de hidroizolaţii foarte bine executate pentru prevenirea infiltraţiilor apei subterane la contactul cu pereţii construcţiilor."

Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona seismică	a_g = 0,10g T_c = 0,7s

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Zona studiata prin PUD este de dezvoltare pentru functiuni de agrement. In prezent este libera de constructii. Zona de agrement este adiacenta cu zone de locuinte individuale si spatii verzi protejate/ paduri.

Echipare existenta.

În zonă există următroarele rețelele de echipare edilitară:

Rețeaua de alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de apă DN 125 PEHD PE pe strada Drumul Sfântul Ioan.

Rețeaua de canalizare

Nu există rețea de canalizare.

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea de gaze naturale.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică

în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune – trifazată. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de aceasta.

Reteaua de alimentare cu energie electrică instalate aerian pe stâlpi comuni, LEA 20 si 04KV.

Rețeaua de telecomunicații

În zona TELEKOM are cabluri de telecomunicații instalate aerian.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obtinerii avizului de oportunitate pentru lucrarea **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII NR. 350/2001 ACTUALIZATA, P.U.Z., P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT"** ce se situează în jud. Cluj, Municipiul Cluj Napoca, str. Drumul Sfântul Ioan f.n. conform prevederilor Planului Urbanistic General Utr -Aapp si al Avizului de Oportunitate nr:634 din 24.07.2017

Tema de proiect prevede punerea in valoare a terenului cu nr CF:310234 prin realizarea unui centru de agrement pentru public cu alimentatie publica si spa, piscina exterioara neacoperita, siamenajari exterioare Deasemenea se propune realizarea imprejmuirii, racorduri si bransamente la utilitati, operatiuni notariale.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Cladirea propusa de agrement pentru public va adaposti un mic restaurant si un SPA. In exterior se va amenaja o piscina, parcarile necesare pentru functiunile propus, si spatii verzi. Cladirea va fi amplasata in perimetrul retras cu 8m de la drum (dupa cedare pentru largire drum) si 6m de la limitele laterale.

Capacitatea , suprafata desfasurata

S teren dupa dezmembrare drum: 5364mp

POT propus: 10%

CUT propus: 0.25 *

***Parcela este partial grevată de o servitute de utilitate publică suprafata de referintă pentru calculul POT/CUT va fi suprafata totală a parcelei initiale (6638mp), dinaintea dezmembrarii portiunii gravate de servitutea de utilitate publica.**

S construita propusa: 663.8 mp
S desfasurata propusa: 1659.5 mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Criteriile principale de amplasare sunt:
-adaptarea la teren a cladirii propuse, configuratia sectiunilor va prelua panta terenului
- integrarea constructiilor propuse în cadrul construit existent.
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate
-asigurarea numarului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Nu este cazul.

Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulariilor carozabile si pietonale

Accesul auto si pietonal pe teren se realizează dinspre strada Drumul Sfantul Ioan propus la regularizare cu profil III. D – 18m conf. PUG.
Nr. locuri de parcare : 23 locuri din care 2 pentru persoane cu handicap

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Spatii ample vor fi amenajate ca si spatii verzi cu vegetatie joasa medie si inalta.
Clădirea se va integra in panta terenului.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditioanri impuse de aceasta

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Activităţile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin P.U.D. nu vor da naştere unor surse de poluare. Se va ameja spatiu verde pe parcela. Se va reglementa cursul de apa sezonier existent. Solutia pentru evacuarea apelor menajere si a apelor pluviale se va face conform aviz mediu.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se va pastra un spatiu verde amplu amenajat cu vegatie joasa, medie si inalta

Profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul.

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Diferenta de nivel pe lungimea terenulu este de 3.5m.

Regimul de construire

Regimul de inaltime propus este de S+P+1+R.

Coeficientul de utilizare a terenurilor

POT propus: 10%*
CUT propus: 0.25 *

***Parcela este partial grevată de o servitute de utilitate publică suprafata de referintă pentru calculul POT/CUT va fi suprafata totală a parcelei initiale (6638mp), dinaintea dezmembrarii portiunii gravate de servitutea de utilitate publica.**

Asigurarea utilitatilor

Rețeaua de alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de apă DN 125 PEHD PE pe strada Drumul Sfântul Ioan. Se propune racord.

Rețeaua de canalizare

Nu există rețea de canalizare. Se va respecta solutia aprobata de Agentia de Protectie a Mediului.

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea de gaze naturale. Se propune racord.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică

în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune – trifazată. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de aceasta.

Reteaua de alimentare cu energie electrică instalate aerian pe stâlpi comuni, LEA 20 si 04KV.

Se propune racord.

Rețeaua de telecomunicații

În zona TELEKOM are cabluri de telecomunicații instalate aerian. Se propune racord.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat

Bilanțul teritorial existent-propus astfel va fi:

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	-	-	663.8	10
PISCINA	-	-	325	6.1
CAROSABILA + PARCARI	-	-	925	17.2
S PIETONALA	-	-	130	2.4
SPATIU VERDE	6638	100	3447.6	63.9
S TEREN	**6638 mp**	**100%**	**5364 mp**	**100%**
S TEREN GREVAT DE UTILITATE PUBLICA DEZMEMBRAT				**1274 mp**

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Clădirea propusa va fi primul centru de agrement pentru public din aceasta zona dedicata agrementului, astfel poate fi declansatorul unei evolutii in zona.
Se va ceda portiunile de teren necesare pentru largirea Drumului Sfantul Ioan la profil II.D-18m conf. PUG si a drumului sudic cu profil III.H conf. PUG.

Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului

Prezentul PUD constribuie la dezvoltarea zonei de agrement si contribuie la regularizarea arterelor de circulatie adiacente terenului.

Cluj-Napoca
iunie 2019

Intocmit:
arh. GUTTMANN Emese
EKTRA STUDIO SRL

Șef proiect:
arh./urb. TULOGDY László