

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aquapark strand Grigorescu,
Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aquapark strand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 934502/1/31.12.2024, conex cu nr. 840813/1/7.11.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 934528/433/31.12.2024, conex cu nr. 840846/433/7.11.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Aquapark strand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A, beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;

Reținând Avizul Arhitectului șef nr. 100 din 26.03.2024 și Avizul nr. 150 din 30.05.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Aquapark strand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A, beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, pentru un teren în suprafață de 51186 mp., identificat prin nr. cad. 276893, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația reglementează:

U.T.R. Vt – Zonă verde cu caracter tematic

– *funcțiunea predominantă*: centre acvatice de tip Aquapark, centru spa, piscine/bazine de înot acoperite sau descoperite, ansamblu de tobogane exterioare, unități de alimentație publică (cafenea, snack-bar etc.), amenajări și instalații de agrement și loisir, amenajări peisagistice cu plantații înalte, medii și joase, amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului, alei de serviciu, mentenanță, alei pietonale și velo, de alergare; spații de joacă și mobilier urban, terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness) etc., spații tehnice pentru administrare și întreținere, construcții pentru activități de agrement;

– *regimul de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 14 metri la cornișă/atic, măsurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot, echivalentul unui regim maxim de înălțime de 2S+P+2E. Va fi respectată simultan atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu vor putea fi realizate construcții mai mari de 2S+P+2E, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. = 0,2;

– *retragerea față de aliniament*: minim 10 m;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: vor fi respectate retragerile impuse de limitele zonelor de protecție aferente malului râului Someș (15 m), a infrastructurii tehnice

edilitare (limita de protecție a conductei aferente magistralei de apă - 20 m în total – respectiv 10 m măsuțați de o parte și de alta a acesteia) și a infrastructurii rutiere (limita de siguranță și de protecție impusă de viitoarea centură metropolitană – conform Planșei „PL.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE”). Nu se impun retrageri față de celelalte proprietăți, clădirile putând fi amplasate pe limita de proprietate. În vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, vor fi respectate distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță;

– *circulațiile și accesele*: parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 4 m direct dintr-o stradă publică. Va fi asigurat un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora va fi proiectată la un gabarit minim de 4 m până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospecialelor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospecialei de incendiu în curți interioare, vor fi asigurate ganguri de trecere, cu dimensiunile minime de 4,2 m înălțime, respectiv minim 3,8 m lățime, conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ NP 118-99. Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonei (cu excepția vehiculelor care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Este permisă realizarea parcajelor subterane în cadrul zonei. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, soluționarea acestora realizându-se în toate cazurile exclusiv în incinta proprie. Asigurarea locurilor de parcare va fi făcută cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Cluj-Napoca, respectiv: pentru piscine acoperite fără public (tribune) - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă;

– *echiparea tehnico-edilitară*: suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Toate construcțiile permanente vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Toate rețelele electrice aeriene prezente pe sit vor fi deviate sau îngropate în subteran. Va fi asigurată evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate destinate circulațiilor. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcele învecinate. Este obligatorie prezența unui spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăstierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). Va fi respectat culoarul de protecție de 20 m aferent magistralei de apă (10 m măsuțați stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei).

La faza D.T.A.C. documentația tehnică va fi supusă avizării Comisiei de Estetică urbană.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa „PL.2. *REGLEMENTĂRI URBANISTICE*” se constituie în Anexa 2, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 11 /2025.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA"

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU CLUJ - NAPOCA"

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark Ștrand Grigorescu Cluj-Napoca"**

Amplasamentul: **Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Str. Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 140A, CF 276893**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Municipiul Cluj-Napoca**

Nr. contract proiectanți de specialitate: **2649/2023**

Proiectant General: **S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.**

Manager proiect: **DANIELA MARISCU**

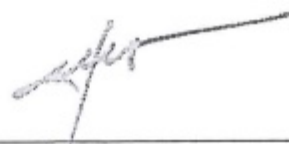
Proiectant de specialitate (documentație de urbanism PUZ): **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect documentație de specialitate PUZ: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
1.4. Precondiții de aplicare a RLU	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	6



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat prin H.C.L. 439/2014 și 5579/2018
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK ȘTRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA"

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

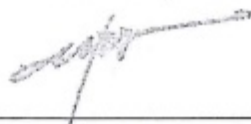
1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul urbanistic zonal pentru obiectivul "Aquapark ștrand Grigorescu"** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ include terenurile aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca cu nr. cadastrale (la momentul elaborării documentației PUZ): 276893, 276682, 270134.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.



Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

1.4. Precondiții de aplicare a R.L.U.

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia.

În cazul tuturor funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare pentru siguranța la incendiu conform NP 118-99/1999 sau al actelor normative în vigoare la momentul solicitării autorizației de construire. Astfel, conform NP 118-99/1999:

Art. 2.2.1. Construcțiile supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).

Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul zona studiate prin P.U.Z., se regăsește :

UTR Vt - Zonă verde cu caracter tematic

POT max = 10%

CUT max = 0,2 mp adc/mp teren

RH max = 2S+P+2E

H max = 14 m la cornișă/atic

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR Vt - Zonă verde cu caracter tematic

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Suprafața UTR Vt este traversată de rețele tehnico-edilitare majore - rețea LEA 110 și o conductă magistrală de apă. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în *Planșa 2. Reglementări Urbanistice - zonificarea funcțională*. De asemenea, UTR Vt este afectat de traversarea centurii metropolitane Cluj-Napoca din vecinătatea vestică adiacentă, pentru care au fost trasate pe *Planșa 2. Reglementări urbanistice* arealul destinat construirii viitoarelor circulații și zonele de siguranță și protecție ale acestora.

Potrivit art. 2 alin 1 lit a din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare sunt declarate de utilitate publică „lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local [...]”. Astfel, realizarea investițiilor privind trama stradală, respectiv centura metropolitană, ce afectează zona studiată PUZ, este obiectiv de utilitate publică. Zona este neconstruibilă, fiind destinată viitoarelor culoare de tranzit. Se vor respecta distanțele de siguranță și protecție față de aceasta, așa cum sunt ele delimitate în planșa de reglementări.

Legea 24/2007, art. 9, 12; HG 525/1996, art. 16 - Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUG constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUG și prezentul regulament.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Amenajări peisagistice cu plantații înalte, medii și joase;
- Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului;
- Alei de serviciu, mentenanță
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Spații de joacă și mobilier urban;
- Terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness), etc.;
- Spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- Construcții pentru activități de agrement
- Centre acvatice de tip Aquapark, centru spa, piscine/bazine de înot acoperite sau descoperite;
- Unități de alimentație publică (cafenea, snack-bar etc.)
- Ansamblu de tobogane exterioare;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- Spații destinate colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).
- Lucrări de protejare a malului, lucrări de modelare a terenului numai prin intermediul unor proiecte tehnice de sistematizare avizate conform legii;
- Sunt admise parcajele subterane, cu condiția respectării tuturor normativelor în vigoare cu privire la siguranța și sănătatea publică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări.
- Sunt interzise orice lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Sunt construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții: suprafață minimă de 5000 mp și front la stradă de minimum 50,00 m;
- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri direct dintr-o stradă publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Având în vedere că terenurile ce constituie zona care face obiectul prezentului PUZ se află în proprietate publică a Municipiului Cluj Napoca, singurul aliniament prezent este la limita sudică și sud estică a terenului, reprezentat de parcela din UTR Va conform P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca aprobat prin HCL 493/2014 și 579/2018.
- Se impune o retragere de minimum 10,00 metri față de aliniament (la Sud, la limita de proprietate dintre lotul aferent Ștrand Grigorescu - domeniu public - și lotul vecin - proprietate privată cu NC. 276894).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta retragerile impuse de limitele zonelor de protecție aferente malului râului Someș (15,00 metri), a infrastructurii tehnice edilitare (limita de protecție a conductelor aferente magistralei de apă - 20,00 metri în total - respectiv 10,00 metri măsurați de o parte și de alta a acestora) și a infrastructurii rutiere (limita de siguranță și de protecție impusă de viitoarea centură metropolitană - conform Planșei 2. Reglementări urbanistice).
- Nu se impun retrageri față de celălalte proprietăți, clădirile putând fi amplasate pe limita de proprietate, cu condiția respectării zonelor de protecție conform Planșei 2. Reglementări urbanistice.
- Clădirile se vor amplasa în regim izolat;
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - *Distanțe de siguranță*.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 6,00 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri** direct dintr-o stradă publică
- Se va asigura un acces ocazional carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora se va proiecta la un gabarit minim de 4,00 metri până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospeciălor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciălor de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99.
- Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.
- Se va asigura posibilitatea amenajării unui acces secundar pe limita nordică a terenului, astfel încât să se permită conectarea pietonală și velo a malurilor Someșului.
- Parcajele vor fi amplasate în proximitatea accesului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonei (cu excepția vehiculelor care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi).
- Este permisă realizarea parcajelor subterane în cadrul zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, soluționarea acestora realizându-se în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Cluj-Napoca, respectiv:
 - Pentru piscine acoperite fără public (tribune) - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **14,00 metri la cornișă/atic, măsurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime de 2S+P+2E**. Se va respecta simultan atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de 2S+P+2E, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă circulabilă sau necirculabilă.
- Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise, la toate elementele construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Este interzisă amplasarea în planul fațadelor a instalațiilor de tipul antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat etc.
- Mobilierul urban va fi integrat corespunzător amenajărilor propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare.
- Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Toate rețelele electrice aeriene prezente pe sit vor fi deviate sau îngropate în subteran.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate destinate circulațiilor. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcele învecinate.
- Este obligatorie prezența unui spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).
- Se va respecta culoarul de protecție de 20,00 metri aferent magistralei de apă (10,00 metri măsurată stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 50% din suprafața terenului.
- Este interzisă reducerea sau strămutarea spațiilor verzi
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.



- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.)
- Eliminarea vegetației mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceluiași UTR (Vt), minimum trei arbori.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită.
- Se permit împrejmuiri perimetrice, cu condiția ca acestea să fie opace sau semiopace cu înălțimea cuprinsă între minim 1,5 metri și maxim 2 metri. În cazul unei împrejmuiri semiopace se permite ca aceasta să se dubleze către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.
- În zona nordică, aferentă malului sunt permise împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie tratate în acord cu elementele de cadru natural.
- În zona nordică, aferentă malului Someșului amenajările vor permite posibilitatea realizării unui acces secundar, în relație cu strada Donath.
- Împrejmuirile trebuie proiectate astfel încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$

- **POT maxim = 10%** - calculat la nivelul zonei verzi cu caracter tematic în integralitatea ei

**Amenajările din cadrul UTR Vt sunt propuse pentru parcela cu număr cadastral 276893, iar pentru parcelele cu numerele cadastrale 270134 și 276682 nu se propun amenajări.*



ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

- $CUT_{maxim} = 0,2 \text{ mp}_{ADC} / mp_{teren}$ - calculat la nivelul zonei verzi cu caracter tematic în integralitatea ei

*Amenajările din cadrul UTR Vt sunt propuse pentru parcela cu număr cadastral 276893, iar pentru parcelele cu numerele cadastrale 270134 și 276682 nu se propun amenajări.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

Manager proiect,

Daniela Mariscu



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Laura Balint (Ferăstrău)

urb. Dyane Thomas



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 11 / 2025 ARE UN NUMĂR DE 13 PAGINI.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Eh.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** prin **DIRECȚIA TEHNICĂ, SERVICIUL INVESTIȚII**, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, înregistrată cu nr. 349037/433/18.03.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 100... din 26.03.2024

pentru **P.U.Z. - Aquapark ștrand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A**

generat de imobilul cu nr. cad. 276893

Inițiator: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;

Proiectant general: AE Development S.R.L.;

Proiectant de specialitate: Agorapolis S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mihaela L. Pușnava;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul de studiat prin P.U.Z. în suprafață de ~6,3 ha., este U.T.R. UVt, astfel cum apare marcat pe planșa „3.2. Reglementări urbanistice” aferente PUG, situat pe frontul nord-estic al B-dului 1 Decembrie 1918, pe amplasamentul Ștrandului Sun din cartierul Grigorescu, fiind delimitat în partea de nord de culoarul Someșului Mic, în partea de est de parcelă (nr. cad. 250241) liberă de construcții, în partea de sud de B-dul 1 Decembrie 1918 și în partea de sud-vest de parcelă construită (nr. cad. 276894) și B-dul 1 Decembrie 1918. Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 276893 în suprafață de 51186 mp.

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

Teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R. UVt – AQUA PARC, Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic și parțial în U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, U.T.R. Va – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică și U.T.R. UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

U.T.R. UVt – Zonă de urbanizare - Zonă verde cu caracter tematic

– funcțiunea predominantă: zone verzi publice sau private cu caracter tematic, cu acces limitat. Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă;

– regimul de construire: deschis;

– înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1;

– indicii urbanistici: P.O.T. max.= 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip), C.U.T. max. = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

– *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: se va stabili, după caz, prin P.U.Z.

U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

– *funcțiunea predominantă*: zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană;

– *înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 1%, C.U.T. max. = 0,01;

– *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: nu e cazul.

U.T.R. Va – Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

– *funcțiunea predominantă*: plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; construcții pentru activități culturale și alimentație publică; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

– *înălțimea maximă admisă*: pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip), C.U.T. max. = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip);

– *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare*: se va stabili, după caz, prin P.U.D.

U.T.R. Vpr – Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

– *funcțiunea predominantă*: spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.; spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.; zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate; plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 0, C.U.T. max. = 0;

– *retragerea față de aliniament, limitele laterale și posterioare, înălțimea maximă admisă*: nu e cazul.

U.T.R. UEc – Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

– *funcțiunea predominantă*: activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni

– *regimul de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,8 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 1;

– *retragerea față de aliniament*: ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m. Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

Prevederi P.U.Z. propuse:

U.T.R. Vt – Zonă verde cu caracter tematic

– *funcțiunea predominantă*: centre acvatice de tip Aquapark, centru spa, piscine/bazine de înot acoperite sau descoperite, ansamblu de tobogane exterioare, unități de alimentație publică (cafenea, snack-bar etc.), amenajări și instalații de agrement și loisir, amenajări peisagistice cu plantații înalte, medii și joase, amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului, alei de serviciu, mentenanță, alei pietonale și velo, de alergare; spații de joacă și mobilier urban, terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness) etc., spații tehnice pentru administrare și întreținere, construcții pentru activități de agrement;

– *regimul de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 14 metri la cornișă/atic, mășurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot, echivalentul unui regim maxim de înălțime de D+P+2E. Va fi respectată simultan atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+2E, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. = 0,2;

– *retragerea față de aliniament*: minim 10 m;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: vor fi respectate retragerile impuse de limitele zonelor de protecție aferente malului râului Someș (15 m), a infrastructurii tehnice edilitare (limita de protecție a conductei aferente magistralei de apă - 20 m în total – respectiv 10 m mășurați de o parte și de alta a acesteia) și a infrastructurii rutiere (limita de siguranță și de protecție impusă de viitoarea centură metropolitană – conform Planșei „PL.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE”). Nu se impun retrageri față de celălalte proprietăți, clădirile putând fi amplasate pe limita de proprietate. În vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță;

– *circulațiile, accesele*: parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 4 m direct dintr-o stradă publică. Va fi asigurat un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În situația în care nu este prevăzută o circulație carosabilă adiacentă fiecărui corp de construcție, circulația pietonală adiacentă acestora va fi proiectată la un gabarit minim de 4 m până în dreptul joncțiunii la o circulație carosabilă, iar pavajul pietonalului va fi dimensionat corespunzător susținerii greutății autospeciălor de mare tonaj. În situația în care este necesar accesul autospeciălei de incendiu în curți interioare, vor fi asigurate ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 m înălțime, respectiv minim 3,8 m lățime, conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99. Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;

– *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonei (cu excepția vehiculelor care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Este permisă realizarea parcajelor subterane în cadrul zonei. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, soluționarea acestora realizându-se în toate cazurile exclusiv în incinta proprie. Asigurarea locurilor de parcare va fi făcută cu respectarea legislației în vigoare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Cluj-Napoca, respectiv: pentru piscine acoperite fără public (tribune) - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă;

– *echiparea tehnico-edilitară*: suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Toate construcțiile permanente vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Toate rețelele electrice aeriene prezente pe sit vor fi deviate sau îngropate în subteran. Va fi asigurată evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate destinate circulațiilor. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcele învecinate. Este obligatorie prezența unui spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăstierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). Va fi respectat culoarul de protecție de 20 m aferent magistralei de apă (10 m măsurată stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei).

Documentația P.U.Z. a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de urbanism din 22.03.2024. În urma ședinței C.T.A.T.U. se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent.

La faza D.T.A.C. documentația tehnică va fi supusă avizării Comisiei de Estetică urbană.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 939 din 27.04.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red., 3ex., Arh. Edith Heczei
inspector, biroul Strategii urbane

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Caia Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

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

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

AVIZ

Nr. 110 din 30.05.2024
pentru modificare Aviz Arhitect Șef nr. 100 din 26.03.2024

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 100 din 26.03.2024 emis pentru P.U.Z. - Aquapark strand Grigorescu, Bvd. 1 Decembrie 1918 nr. 140A în sensul:

– *înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de 14 metri la cornișă/atic, măsurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot, echivalentul unui regim maxim de înălțime de 2S+P+2E. Va fi respectată simultan atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de 2S+P+2E, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă;

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red. 2 ex. arh. Edith Heczei

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ PUZ
- LIMITĂ PARCELĂ REGLEMENTATĂ PUZ
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- LIMITĂ CONSTRUCȚII ACTIVE cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- LIMITĂ PROIECT AMENAJARE MAL SOMEȘ
- LIMITĂ UTR

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PISTĂ VELO
- SUPRAFAȚĂ AFECTATĂ DE REALIZAREA VIITOAREI CENTURI METROPOLITNE POD
- POSSIBILITATE REALIZARE PUNTE PIETONALĂ/VELO - CONECTARE CU STR. DONATH
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE CF PLAN DE SITUAȚIE CENTURA METROPOLITANĂ TR35 - Cora
- LIMITĂ ZONĂ DE SIGURANȚĂ CF PLAN DE SITUAȚIE CENTURA METROPOLITANĂ TR35 - Cora
- POSSIBILITATE REALIZARE PASARELĂ PIETONALĂ - BD. 1 DECEMBRIE 1918

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- COMERȚ/ SERVICII
- GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- AGREMENT ȘI SPORT
- SPAȚII VERZI
- TEREN VIRAN
- SOMEȘUL MIC

ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE

- REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ SUBTERNĂ L.E.A. 110 kV CF. PROIECT DE RELOCARE (DEVIERE) A LINIILOR AERIELE L.E.A. 110 kV
- REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ AERIANĂ L.E.A. 110 kV cf. PUG
- CULOAR DE PROTECȚIE L.E.A. - 37,00 m
- CONDUCTĂ MAGISTRALĂ ALIMENTARE CU APĂ
- CULOAR DE PROTECȚIE CONDUCTĂ MAGISTRALĂ ALIMENTARE CU APĂ - 20 m

ELEMENTE DE REGLEMENTARE

- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

RESTRIȚII TEHNICE

- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (ZONĂ PROTECȚIE MAL RÂU SOMEȘ - 15 M)

UTR-uri propuse:

- Vt - zonă verde cu caracter tematic
POT max = 10%
CUT max = 0,2 mp ADC/mp teren
RH max = 25+P+2, H max. la cornișă/atic = 14m

UTR-uri existente cf. PUG aprobat prin HCL 439 /2014 și 579/2018:

- Ve - zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
POT max = 1%
CUT max = 0,01 mp ADC/mp teren
RH max = -

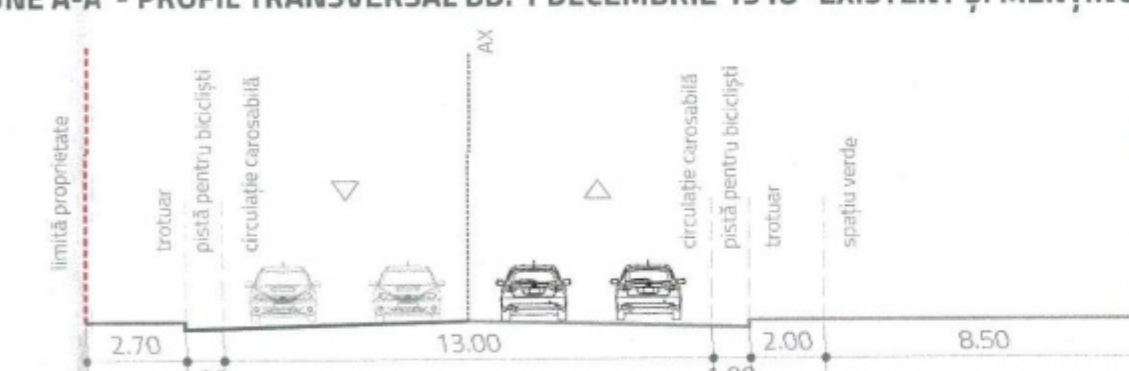
- Vpr - zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică
POT max = 0%
CUT max = 0 mp ADC/mp teren
RH max = -

- Va - zonă scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
POT max = 5%
CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren
RH max = (D)+P+1, H max. la cornișă/atic = 9 m

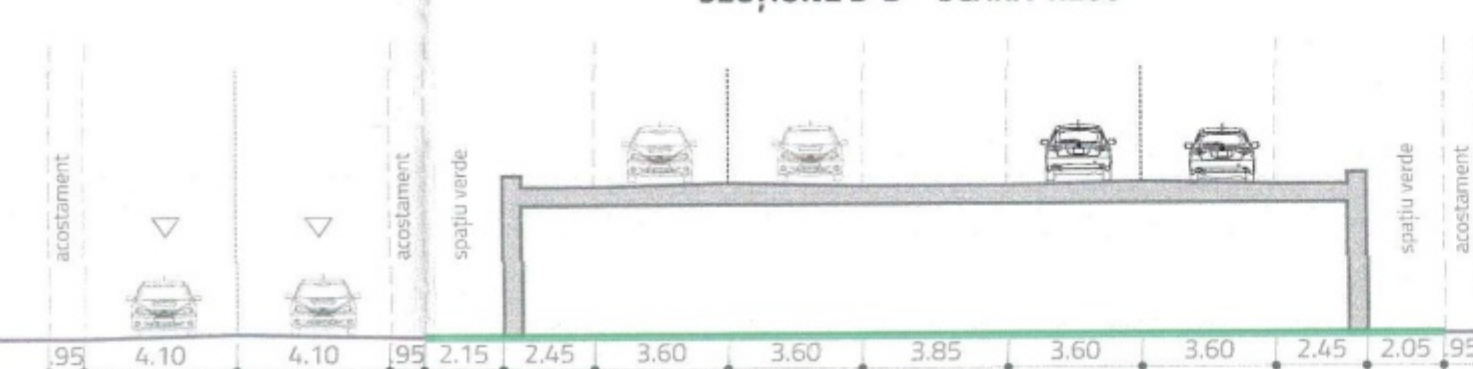
- UEC - zonă de urbanizare, Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom
POT max = 35%
CUT max = 1%
RH max = (1-35)+P+3+1R, H max. la cornișă/atic = 21 m

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ						
UTR	Nr. cadastrale	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	RH max
Vt	276893	50560	88,6%	10%	0,20	25+P+2
	270134	4008				
	276682	1274				
	TOTAL	55842				
Suprafață dedicată viitoarei centuri metropolitane	276893	627	11,4%	-	-	-
	270134	805				
	276682	5730				
	TOTAL	7162				
TOTAL ZONĂ DE STUDIU		63004	100,0%			

SECȚIUNE A-A' - PROFIL TRANSVERSAL BD. 1 DECEMBRIE 1918 - EXISTENT ȘI MENȚINUT - SCARA 1:200



SECȚIUNE B-B' - SCARA 1:200



HCL nr. 11 din 17.03.2014
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
VIZAT SPRE NESCHEMIRE
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ
Nr. 100
Nr. 110
26.03.2024
Arhitect șef

ELABORATOR PUZ AGORAPOLIS SRL		agorais		BENEFICIAR MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	
PROIECTANT GENERAL AE DEVELOPMENT SRL		ae aquatica		DENUMIRE PROIECT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL "AQUAPARK STRAND GRIGORESCU CLUJ-NAPOCA"	
ȘEF PROIECT urb. Mihaela PUSNAVA		ECHIPĂ PROIECTARE urb. Mihaela PUSNAVA urb. Laura BALINT urb. Dyane THOMAS		AMPLASAMENT JUDEȚUL CLUJ, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, BOUL. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 140 A	
TITLU PLANȘĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE		FAZA		DATA	
ELABORAREA PROPUNERILOR		2024		PL 2	
		NR. PLANȘĂ		SCARA	
		1:1000			

P.U.Z. - Aquapark Ștrand Grigorescu
B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 140A
Nr. 368094/26.03.2024
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - DIRECȚIA TEHNICĂ
- **Proiectant general** : S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.
- **Proiectant de specialitate** : S.C. AGORAPOLIS S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 349037/18.03.2024

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - Aquapark Ștrand Grigorescu – B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 140A

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

- **Certificat de urbanism nr. 939/27.04.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 100/26.03.2024**

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

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.Z. nr. 349037/18.03.2024

În data de 16.01.2024 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. - Aquapark Grigorescu, cuprinzând : memoriu de prezentare, regulament, piese desenate, certificat de urbanism, perspective, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 23.02.2024

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, în data de 20.03.2024

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 22.03.2024 - ora 11

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 22.03.2024 - ora 11

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 22.03.2024 au participat membrii C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-au prezentat proiectanții : arh. Mihaela Pușnava și Victor Stancov.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

În perioada de informare și consultare a publicului s-au înregistrat următoarele observații cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 280007/19.02.2024 – Ciprian Lupaș
- nr. 287147/21.02.2024 – Cipri Mureșan
- nr. 306599/29.02.2024 – Szekely Biborka
- nr. 314132/04.03.2024 – Alexandra Oană
- nr. 321748/07.03.2024 – Marcu Ioana
- nr. 329121/11.03.2024 – Carmen Săcăliș
- nr. 329677/11.03.2024 – Anca Crainic

vezi Anexa nr. 1

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

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Prin adresele cu nr. 293881/23.02.2024 și 357957/21.03.2024, proiectantul răspunde observațiilor.

vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 280007/445/20.02.2024 și 353142/433/20.03.2024, observațiile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise proiectantului.

Răspunsurile proiectantului referitor la observațiile primite au fost transmise persoanelor interesate de studiul de urbanism prin adresele cu nr. : 353700/433/20.03.2024, 358693/433/21.03.2024, 358707/433/21.03.2024, 358722/433/21.03.2024, 358733/433/21.03.2024, 358741/433/21.03.2024 și 358757/433/21.03.2024

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

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

Arhitect Șef,

Daniel Pop



Șef Birou,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului**

Simona Cipcigan



ANEXA NR. 1
la Raportul informațional
și consultativ publicului

280007/19.02.2024

2/19/24, 9:32 AM

Correspondență - cristina.cioban@primariaclužnapoca.ro

FW: Consultare publica aquapark

L 19.02.2024 08:50

Către:registratura <registratura@primariaclužnapoca.ro>;

Categorii: GEORGE

44, va rog

De la: Ciprian LUPAS

Trimis: duminică, 18 februarie 2024 10:06

Către: directia.tehnica

Subiect: Consultare publica aquapark

Buna ziua,

Referitor la consultarea publica privind construirea unui aquapark in municipiul Cluj-Napoca doresc sa propun Primariei Cluj-Napoca adoptarea unei solutii de construire a bazinelor din inox, solutie existenta in exploatare la Bazinul de inot din Parcul Victor Babes al UBB de peste 10 ani.

De asemenea aceasta solutie este folosita in majoritatea investitiilor noi in bazine de inot si parcuri acvatice in restul Europei.

Puteti vedea asemenea exemple in Sölden sau Ischgl - Austria, Engordany - Andora, Bialka Tatrzanska - Polonia si desigur in multe alte locuri.

Bazinele construite din inox vin cu beneficii reale pentru investitor printre care cele mai importante ar fi rezistenta in timp, intretinere la costuri scazute, usurinta in igienizarea periodica.

Cordiale salutari
/Best regards/
Cordialement
Ciprian LUPAS

287147/
21.02.2024

2/21/24, 11:58 AM

Aquapark Cluj-Napoca

Răspuns tuturor | ✕ Ștergere Nedorit | ...

✕

Aquapark Cluj-Napoca



Cipri Muresan

Azi, 11:50

registratura ✕

Răspundeți tuturor | ✕

Inbox

IONUT

Proiectul e frumos si ma bucur ca s-a ajuns aici!

Am o sugestie importantă, la aspectul clădirii din imaginile randate.

Cladirea este in regula dar pare lipsita de viata, cumva functionala si atat. Din păcate asta e situația cu arhitectura din zilele noastre, sa fie modernă si funcțională.

Acel lemn care acoperă sticla, închis la culoare, nu arată bine, de exemplu. Unde e pozitionat aleatoriu în exterior. Ca idee s-ar putea renunța la lemnul exterior ce acoperă sticla, într-o mare masura, astfel clădirea ar semăna mai mult cu Therme Bucuresti, ca un fel de seră din sticla.

O altă soluție ar fi ca acel "lemn" să fie viu colorat, de exemplu cu nuanțe de albastru deschis si puțin roz, si unele zone sa mimeze creaturi acvatice sau bule de aer. Sa dea o senzație de joacă.

Sau cel puțin acest lemn exterior să nu fie aranjat ca niste dreptunghiuri aleatorii, ci cumva în forma de valuri, să arate mai interesant.

Propun sa se regândească cat de cat niste modificări în aspectul clădirii, astfel încat sa arate mai creativ, mai viu colorat. Nu e complicat. Acesta este aquapark-ul Cluj-Napoca, unde va veni multă lume sa se relaxeze si sa se simta bine, inclusiv mulți copii.

<https://mail.primariaclužnapoca.ro/towa/projection.aspx>

1/1

Propuneri aqua park Cluj

306199 / 29.02.2024

Bíborka Székely <

J 29.02.2024 12:35

Către:registratura <registratura@primariaclužnapoca.ro>;

Categorii: ALINA

Buna ziua,

Am citit planurile care se refera la viitorul aqua park din Grigorescu si am niste propuneri.

1. Forma externa a cladirii arata foarte modern dar cred ca ceva mai organic ar fi mai frumos, si s-ar integra mai bine locului. Desigur exista apropierea blocurilor comuniste, dar asta nu inseamna ca trebuie continuat si stilul lor (nu spun ca asta propune planul), ci ca avem nevoie de ceva mai frumos in locatia aceasta. Imi plac elementele din lemn, dar forma de cutie s-ar putea schimba in ceva mai organic, mai putin geometric.

2. As vrea ca aqua parkul sa fie un loc unde se tine cont de sustenabilitate atat in constructie cat si in timpul folosirii lui. Am citit ca se va amenaja zona verde care este grozav, si daca ar exista si un loc care sa fie gratis, un parc, un parc de joaca, ar fi si mai super. Pana la urma este un loc semi-public si Clujul nu este doar pentru cei care au bani.

3. In legatura cu sustenabilitate, e important sa fie amenajat incat se se poate trai, lucra, cumpara lucruri acolo cu cat mai putina folosire a plasticului. Pentru restaurantul si food court as propune limitarea obiectelor de unica folosinta si de plastic (tacamuri, pahare, paie, farfurii etc.), si sa fie posibil umplerea flacoanelor personale la "fantani" de apa, cum este si in multe parcuri din Cluj.

4. Tot legat de sustenabilitate as propune sa se minimalizeze vanzarea obiectelor care nu sunt de durata si de calitate, gen souvenir sau baloane, jucarii de plastic care se vand de multe ori langa parcuri de joaca de exemplu si la Parcul Central. Copii vad doar culorile si jucariile, nu sunt constienti de efectul lor asupra pamantului si parintii deseori le cumpara pentru ca sunt ieftine si sa mentina pacea, fara sa se gandeasca unde ajung acele jucarii de plastic peste cateva zile cand se strica. Mai bine de evitat tentatia.

Va multumesc pentru oportunitatea de a va adresa si sper ca puteti sa tineti cont si de sugestiile mele si principiile sustenabilitatii.

Cu stima,
Szekely Biborka.

314132 / 04.03.2024

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Adresa: str. Moșilor nr. 3, Cluj-Napoca.

În atenția: Biroului Strategii Urbane

Ref.: Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Aquapark Grigorescu.

USR

Domnului Daniel Pop, arhitect șef al Mun. Cluj-Napoca,

Subsemnata, Alexandra Oană, în calitate de lider de grup al consilierilor locali USR ai Mun. Cluj-Napoca, vă transmit următoarele

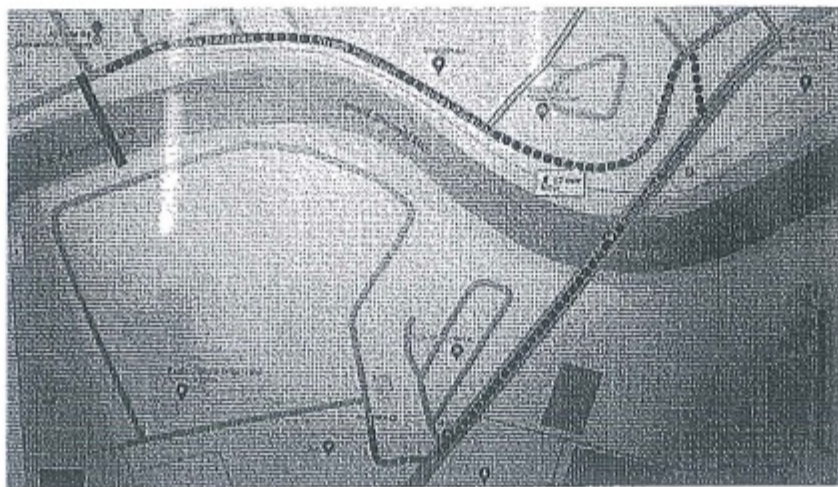
Observații

Privind elaborarea proiectului „Planului urbanistic Zonal – Aquapark Grigorescu”, în vederea:

- Asigurării integrării proiectului în țesutul urban al zonei,
- Creșterea accesibilității pentru toți potențialii beneficiari ai proiectului,
- Echiparea proiectului cu toate funcționalitățile necesare unui proiect de referință la nivel regional

prin care vă solicit să integrați în acest proiect următoarele cerințe:

1. Includerea în proiect a unui pod pietonal și velo pentru a asigura conexiunea cu zona intersecției str. Paul Ioan - Donath, respectiv conectarea directă la amenajările făcute în cadrul proiectului *Rethinking Someș - Revitalizarea malurilor Someșului, etapa 1 Lunca Someșului*, însă implementat la marginea vestică a acestui proiect.
 - a. Beneficiul imediat este scurtarea accesului pietonal cu 15 minute de pe latura de nord.



2. Includerea în proiect a unui patinoar acoperit. Realizarea unei asemenea infrastructuri a fost invocată deseori de către administrație însă a fost invocată lipsa de teren pentru realizarea acesteia.
3. Detalierea capacității pe vară în contrast cu cea de primăvară. Scopul unui asemenea proiect trebuie să fie asigurarea accesului pe tot timpul anului pentru toate categoriile de vârstă pentru toate facilitățile necesare:
 - a. spații de tip saună (de exemplu finlandeză, turcească, cu sare, cu infraroșu etc.)
 - b. bazin cu apă încălzită cu extensie spre exterior, deschis pe întreaga perioadă a anului, cu acces facil și către zona exterioară de agrement
4. Studiarea opțiunii de includere în proiect a unei centrale termice în tri-generare folosind gazul natural pentru a scădea costurile operaționale ale Aquaparkului, pentru a permite folosirea căldurii reziduale generării energiei electrice pentru a asigura necesarul de energie pentru încălzirea apei din piscine, respectiv băile de abur și saunele incluse.
5. Includerea în proiect a unui patinoar care să pună în valoare resursele energetice ale centralei termice.
6. Includerea în proiect a infrastructurii necesare funcției de Park & Ride, respectiv facilități suplimentare pentru regularizarea transportului în comun și creșterea locurilor de parcare de la cele 249 disponibile în prezent pentru crește gradul de utilizare a infrastructurii realizate la maxim și în afara perioadelor turistice.
 - a. Este necesar ca facilitățile pentru Park & Ride să includă și spațiile necesare transportului public în comun.
7. Includerea în proiect a întregii suprafețe de teren aflată în proprietate publică, inclusiv CF 276894 pe care este edificat Restaurantul SUN, precum și CF 276895, respectiv 276896, și folosirea mecanismelor contractuale disponibile pentru stingerea drepturilor de suprafață existente astfel încât toată suprafața de teren proprietate publică să poată fi folosită pentru acest obiectiv. Folosirea acestor terenuri ar extinde suprafața proiectului cu 1 ha, de la 6 la 7 ha.

Vă rog să-mi comunicați răspunsul la aceste observații în format electronic la

Cu stimă,
Alexandra Oană
04.03.2024

31746/1043.204

Răspuns tuturor | ▼ Ștergere Nedorit | ▼ ...



Bazin olimpic Sun



ioana marcu

Azi, 07:04

registratura ✕

Răspundeți tuturor | ▼

Inbox

Pompilia

Buna ziua,

Va scris in legatura cu bazinul olimpic Sun si in calitate de mama de copil care face inot de performanta la 2 bazine, din lipsa de culoare.

Am aflat din presa ca urmeaza sa se demreze constructia aqua park-ului, o veste buna pentru noi (nu vom mai merge pana la Oradea la Nimpheea).

Am rugamintea sa pastrati bazinul olimpic Sun, poate un bazin olimpic intr-un aqua park poate fi ok pentru clienti. Iar pentru noi, cei care avem copii care fac inot de performanta, cu siguranta va fi benefic.

Multumesc,
Ioana

Răspuns tuturor | ▾



Ștergere

Nedorit | ▾

...

549121 / 11.03.2024

(Fără subiect)



Carmen Sacalis ·

S 09.03, 15:16

registratura ▾

Răspundeți tuturor | ▾

Inbox

Pompilia

Buna ziua! Va rog din suflet ca balonul unde este bazinul pentru înot să se păstreze deoarece nu sunt bazine suficiente pentru cursuri de înot in Cluj .

Va mulțumesc anticipat.

Yahoo Mail: Căutare, organizare, reușită

524672 / 11.03.2024

Răspuns tuturor | ▼ Ștergere Nedorit | ▼ ...

Bazin înot Grigorescu



Anca Crainic

Ieri, 11:38

registratura ✕

Răspundeți tuturor | ▼

Inbox

Pompilia

Buna ziua!

Cu speranța că se înțelege importanța sportului și se susține practicarea lui la nivelul populației , nu doar din vorbe, avem rugămintea de a depune eforturile necesare pentru menținerea bazinul olimpic Grigorescu deschis!

Cu respect pentru toate ramurile sportive, doresc să subliniez importanța înotului atât din punct de vedere medical cât și cognitiv, dar mai presus de toate, al siguranței proprii în condiții de mediu acvatic.

Este păcat să susținem importanța stilului de viață sănătos doar la nivel de conferințe!

Toate cele bune!

Anca Crainic

S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.
Porta Alba, Strada Răsăritului,
Nr. 2, Cam 2, Județ Constanța

293881 / 23.02.2024


Adresa nr. R 02 / 23.02.2024

Către,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în: Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentată prin Emil Boc, Primar.

Cu referire la **Contract de Prestări Servicii nr. 568123 din data de 31.05.2023** având obiect prestarea de servicii de proiectare PUZ pentru obiectivul de investiții „Complex de agrement Aquapark Ștrand Grigorescu”.

Referitor la adresa **Nr. 280007/445/20.02.2024** vă comunicăm următoarele:

Prin adresa înregistrată la instituția dumneavoastră cu nr. 280007/2024 se propun următoarele:

„adoptarea unei solutii de construire a bazinelor din inox”

Această propunere este una de ordin tehnic, de detaliu constructiv, respectiv felul/modul în care să se construiască/finiseze bazinele propuse.

Prin definiție, PUZ-ul analizează situația existentă în teren, reglementările aplicabile și include reglementări specifice prin care stabilește modul de dezvoltare al unei anumite zone dintr-o localitate, acoperind toate aspectele legate de urbanism.

În concret, potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, prin PUZ se realizează o analiză a situației existente în teren și se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Drept urmare, propunerea transmisă poate fi analizată în alte etape de proiectare, și este la latitudinea beneficiarului/autorității contractante dacă va da curs acestei propuneri, în contextul în care soluția constructivă propusă poate avea impact asupra bugetului ce se dorește a fi alocat pentru acest obiect de investiții.

Va mulțumim,

S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.
Administrator, AE
DANIELA MARISCU
S.R.L.



S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.
Porta Alba, Strada Răsăritului,
Nr. 2, Cam 2, Județ Constanța

357457/21.03.2024


Adresa nr. R 03 / 20.03.2024

Către,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în: Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentată prin Emil Boc, Primar.

Cu referire la **Contract de Prestări Servicii nr. 568123 din data de 31.05.2023** având obiect prestarea de servicii de proiectare PUZ pentru obiectivul de investiții „Complex de agrement Aquapark Ștrand Grigorescu”.

În urma primirii adresei cu nr. **353142/433/20.03.2024** referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului vă transmitem răspunsurile noastre la obiecțiunile formulate cu privire la lucrarea: **P.U.Z. – Aquapark Ștrand Grigorescu – B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 140A.**

Referitor la solicitarea nr. **287147/21.02.2024** vă comunicăm următoarele:

Prezenta solicitare face referire la tratarea exterioară a clădirilor. Imaginile prezentate sunt cu rol ilustrativ, prezenta etapă, respectiv PUZ (Plan Urbanistic Zonal), stabilind condițiile generale de construibilitate (amplasare în plan, retrageri, regim de înălțime etc).

Prin definiție, PUZ-ul analizează situația existentă în teren și propune reglementări specifice prin care stabilește modul de dezvoltare al unei anumite zone dintr-o localitate, acoperind toate aspectele legate de urbanism.

În concret, potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, prin PUZ se realizează o analiză a situației existente în teren și se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Drept urmare, propunerea transmisă poate fi analizată în alte etape de proiectare, și este la latitudinea beneficiarului/autorității contractante dacă va da curs acestei propuneri.

Referitor la solicitarea nr. **306599/29.02.2024** vă comunicăm următoarele:

Solicitările enunțate nu fac referire la obiectul prezentei dezbateri, respectiv etapa PUZ, etapă prin care se stabilesc condițiile generale de construibilitate.

Forma în plan a construcției urmărește condițiile din amplasament (formă parcelă, declivitate teren, zone de protecție infrastructură) și este în acord cu funcțiunile interioare, asigurând fluxurile tehnologice specifice programului de arhitectură.

Prin definiție, PUZ-ul analizează situația existentă în teren și propune reglementări specifice prin care stabilește modul de dezvoltare al unei anumite zone dintr-o localitate, acoperind toate aspectele legate de urbanism.

În concret, potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, prin PUZ se realizează o analiză a situației existente în teren și se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Drept urmare, propunerea transmisă poate fi analizată în alte etape de proiectare, și este la latitudinea beneficiarului/autorității contractante dacă va da curs acestei propuneri.

În etapele viitoare de proiectare, se poate include amenajarea în zona de intrare dinspre Bulevardul 1 Decembrie 1918 un spațiu destinat publicului larg, un spațiu de primire sau de întâlnire, cu spații de odihnă sau de joacă.

Referitor la solicitarea nr. 314132/4.03.2024 vă comunicăm următoarele:

Punctul 1 - Sugestia de includere a unui pod pietonal și velo care să conecteze zona intersecției străzii Donath cu malul sudic al Someșului, în zona Aquaparkului este una binevenită și coerentă din punct de vedere urbanistic. Având în vedere că malul nordic nu este inclus în zona de studiu a documentației PUZ, documentația prezentă se va raporta la nevoia de a realiza un pod pietonal și velo, astfel:

- În interiorul zonei de studiu (care nu include albia râului Someș sau malul opus), sunt incluse zone de acces/legătură cu malul Someșului, pentru a se putea permite în viitor conexiuni cu Străzile Paul Ioan - Donath în cadrul proiectelor de investiții viitoare ce vizează poduri pietonale sau/ și velo.
- La nivelul prezentului Plan Urbanistic Zonal, conectarea pietonală va fi inclusă sub formă de recomandare în exteriorul zonei de studiu, pentru a putea fi reglementată de o documentație de urbanism care reglementează malurile râului Someș, într-un mod integrat, raportat la modificări ulterioare implementării proiectului Revitalizarea malurilor Someșului.

Punctul 2 - Din perspectivă formală, realizarea unui patinoar este posibilă din perspectiva funcțiunilor admise, la următoarea etapă de proiectare, însă suprafețele construibile sunt limitate, având în vedere că reglementarea Planului Urbanistic General, pe care o detaliază Planul Urbanistic Zonal este una specifică spațiilor verzi, în care procentul de ocupare și coeficientul de utilizare sunt extrem de restrictive. Totodată, pentru un program de arhitectură cum este Aquaparkul sunt necesare spații ample. Includerea unei astfel de funcțiuni în tema de proiectare pentru fazele următoare de proiectare rămâne la latitudinea

Beneficiarului, însă din perspectiva elaboratorului, este greu de crezut că volumul construibil maxim al zonei va permite și includerea unei astfel de funcțiuni, în condiții corespunzătoare.

Punctul 3 - Sugestiile sunt coerente și vor fi integrate la nivel de Regulament Local de Urbanism prin următoarea sintagmă „Funcțiunea de Aquapark va include spații care să asigure accesul pe tot timpul anului pentru toate categoriile de vârstă”. Totodată, tipul de spații amintit, se regăsesc în mod uzual în Aquaparkuri actuale, astfel încât este lesne de crezut că următoarele etape de proiectare vor include astfel de facilități.

Punctul 4 - Studiul de echipare tehnico-edilitară aferentă PUZ permite bransarea la alimentare cu gaze-naturale, astfel încât la etapa următoare de proiectare - studiu de fezabilitate/DTAC să poată fi studiată din perspectivă NZEB o astfel de variantă de echipare.

Punctul 5 - vezi punctul 2

Punctul 6 – Park & Ride – Suprafața terenului cât și încadrarea conform PUG în UTR UVt nu permite conform indicatorilor dezvoltarea unei parări de tip park&ride, în plus față de construcțiile aferente obiectului de investiție.

Conform PMUD există deja în zona de intrate în Cluj-Napoca dinspre Florești 2 zone park&ride, în proximitatea zonei de studiu : ”Mizând pe configurarea acestui coridor cu bandă dedicată pentru transportul public se poate asigura accesul facil din direcția Florești spre Cluj-Napoca, evitând congestia de pe DN1. Adițional, se păstrează banda dedicată pentru transportul public pe întregul traseu est-vest și se folosesc parările de la Vivo și Ira (parțial rezidențial) în regim de park&ride.”

Punctul 7 – Zona de studiu a fost stabilită de către Beneficiar. Zona restaurantului SUN este inclusă conform pug în UTR Va și este afectată pe o suprafață de aproximativ 40% de zona de protecție a infrastructurii edilitare.

În calitate de proiectant am lucrat pe amplasamentul pus la dispoziție de către beneficiar/autoritatea contractanta drept urmare, este la latitudinea beneficiarului/autorității contractante dacă va da curs acestei propuneri.

Referitor la solicitarea nr. 321748/7.03.2024 vă comunicăm următoarele:

Solicitările enunțate nu fac referire la obiectul prezentei dezbateri, respectiv etapa PUZ, etapă prin care se stabilesc condițiile generale de construibilitate. În cadrul proiectului la faza SF se vor amenaja bazine la interior și exterior.

Prin definiție, PUZ-ul analizează situația existentă în teren și propune reglementări specifice prin care stabilește modul de dezvoltare al unei anumite zone dintr-o localitate, acoperind toate aspectele legate de urbanism.

În concret, potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, prin PUZ se realizează o analiză a situației existente în teren și se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Drept urmare, propunerea transmisă poate fi analizată în alte etape de proiectare, și este la latitudinea beneficiarului/autorității contractante dacă va da curs acestei propuneri.

Referitor la solicitarea nr. 329121/11.03.2024 vă comunicăm următoarele:

Solicitățile enunțate nu fac referire la obiectul prezentei dezbateri, respectiv etapa PUZ, etapă prin care se stabilesc condițiile generale de construibilitate. În cadrul proiectului la faza SF se vor amenaja bazine la interior și exterior.

Prin definiție, PUZ-ul analizează situația existentă în teren și propune reglementări specifice prin care stabilește modul de dezvoltare al unei anumite zone dintr-o localitate, acoperind toate aspectele legate de urbanism.

În concret, potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, prin PUZ se realizează o analiză a situației existente în teren și se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Drept urmare, propunerea transmisă poate fi analizată în alte etape de proiectare, și este la latitudinea beneficiarului/autorității contractante dacă va da curs acestei propuneri.

Referitor la solicitarea nr. 329677/11.03.2024 vă comunicăm următoarele:

Solicitățile enunțate nu fac referire la obiectul prezentei dezbateri, respectiv etapa PUZ, etapă prin care se stabilesc condițiile generale de construibilitate. În cadrul proiectului la faza SF se vor amenaja bazine la interior și exterior.

Prin definiție, PUZ-ul analizează situația existentă în teren și propune reglementări specifice prin care stabilește modul de dezvoltare al unei anumite zone dintr-o localitate, acoperind toate aspectele legate de urbanism.

În concret, potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ, prin PUZ se realizează o analiză a situației existente în teren și se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Drept urmare, propunerea transmisă poate fi analizată în alte etape de proiectare, și este la latitudinea beneficiarului/autorității contractante dacă va da curs acestei propuneri.

S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.
Porta Alba, Strada Răsăritului,
Nr. 2, Cam 2, Județ Constanța

 **AQUATICA**
EXPERIENCE

Va mulțumim,

Proiectant de specialitate
AGORAPOLIS SRL,
Șef de proiect,
Urb. Mihaela Pușnava



Proiectant General
S.C. AE DEVELOPMENT S.R.L.
Administrator
DANIELA MĂRISCU



ANEXA NR.2

la Raportul Informații
și consultării publicului
conține un număr de 6 pagini
Smy