

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 934508/1/31.12.2024, conex cu nr. 840979/1/7.11.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 934529 din 31.12.2024, conex cu nr. 841036/433/7.11.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea P.U.Z. – Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud, beneficiari: Tomoiagă-Nicola Cristian-Virgil, Tomoiagă-Nicola Raluca-Andreea, Nicola Felicia-Victoria și Nicola Patricia-Lavinia;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 229 din 4.12.2023, Avizul arhitectului șef nr. 83 din 13.03.2024, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul urbanistic Zonal – Dezvoltare centru de agrement, Drumul Sfântul Ioan-sud, beneficiari: Tomoiagă-Nicola Cristian-Virgil, Tomoiagă-Nicola Raluca-Andreea, Nicola Felicia-Victoria și Nicola Patricia-Lavinia, pe parcele proprietate privată, nr. topo. 22620/3/3, 22624/6, 22624/7.

Prin P.U.Z. se studiază un teritoriu în suprafață de 2254 mp, pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea un centru de agrement („country club”) cu facilități dedicate.

Documentația reglementează:

U.T.R. Aapp* – Zonă de agrement pentru public/pivat

- *funcțiunea predominantă:*

Agrement pentru public: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică, sport în aer liber, spații de joacă pentru copii atât în aer liber cât și în interior, echitație, amenajări pentru activități în aer liber (*terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alei, parcaje*), alei, parcaje, edicule;

Agrement privat: grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber;

- *regimul de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:*

Agrement pentru public: trei nivele supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

Agrement privat: (S)+P;

- *indicii urbanistici:*

Agrement public și privat: P.O.T maxim = 10% pentru toate utilizările admise;

Agrement public: C.U.T maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise;

Agrement privat: C.U.T maxim = 0,1;

- *retragerea față de aliniament:*

Agrement pentru public: clădirile vor fi retrase cu minim 8 m de la aliniament (Drumul Sfântul Ioan regularizat cf. P.U.G.)

Agrement privat: clădirile vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și minim 8 m de la aliniament în celelalte cazuri;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: clădirile vor fi retrase cu minim 6 m pentru agrementul public și minim 3 m în cazul agrementului privat;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: agrement pentru public: distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m; agrement privat: nu este cazul;

- *circulațiile, accesele*: agrement pentru public/privat: accesul auto și pietonal se realizează din drumul Sfântul Ioan. Accesul existent din Alea Veveriței se închide.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. în situația agrementului pentru public. În cazul agrementului privat, se va asigura minim un loc de parcare/parcelă.

- *echiparea tehnico-edilitară*:

Agrement pentru public: racordarea la rețelele edilitare publice este obligatorie. Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere pot fi epurate utilizând sisteme individuale și 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 retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire), destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Agrement privat: Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Suprafața de teren necesară regularizării Drumului Sf. Ioan va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreprinsă ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul accesului) până la modernizarea drumului Sf. Ioan de către municipalitate.

Pe fâșia adiacentă limitelor sudice și vestice, cu adâncimea de 6 m, se va planta vegetație înaltă (cel puțin 7 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet).

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

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A.3 Plan Reglementări Urbanistice se constituie în Anexa 2 și Planșa A.4 Plan Mobilare urbanistică se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Aapp***Zonă de agrement pentru public / privat****SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Agrement pentru public:

- (a) alimentație publică
- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)
- (c) picnic
- (d) sport în aer liber
- (e) echitație
- (f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber

Agrement privat:

- (a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură
- (b) petrecerea timpului liber

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Agrement pentru public:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agrement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei
- (b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
- (c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Agrement privat:

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Agreement pentru public:

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă / drum
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agreement de mari dimensiuni.

Agreement privat:

Se conservă în general actuala structură parcelară.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate:

- (a) să aibă front la stradă / drum sau o alee comună de acces
- (b) lungimea frontului la stradă / drum sau alea comună de acces să fie mai mare de 8 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 250 mp

Se acceptă comasarea parcelelor sau acțiuni de reparcelare, în condițiile mai sus menționate

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Agreement pentru public:

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

Agreement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Agreement pentru public:

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

Agreement privat:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Agreement pentru public:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau altcând în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Agreement privat:

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Agreement pentru public/privat:

Accesul auto și pietonal se realizează din drumul Sfântul Ioan. Accesul existent din Aleea Veveriței se închide.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Acord pentru public:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de acord.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Acord privat:

Minimum un loc de parcare / parcelă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Acord pentru public:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supaterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Acord privat:

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Acord pentru public:

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și 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 retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Acord privat:

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

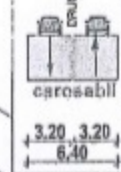
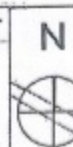
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Acord pentru public:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 12/2023

Profil drum Sf. Ioan existent.



FAZA:
PUZ

NR. PROIECT:
978/2020

DATA:
02.10.2024

BENEFICIAR:
TOMILOAGA NICOLA CRISTIAN-VIRGIL
Str. Căminarii Bălăneanu nr. 27A, Cui-Negruca, jud. Cui

DENUMIRE:
CLADIREA KAN UNIMANAGEMENT, JIRAL, IN CONTOURUL LUGI MĂRĂRARI
ACTUALIZAREA SA VEREA PCT. 4

SCALA:
reducere
01

PLAN REGLEMENTARI
URBANISTICE

PLANSĂ:
A.3

TRANS
FORM

Stampa de autorizare a proiectului.

Stampa de autorizare a proiectului.

Stampa de autorizare a proiectului.

Stampa de autorizare a proiectului.

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 1856		
Poi.	Nord(X)	Est(Y)
10	581748.370	390253.356
11	581743.586	390264.264
12	581739.532	390272.761
13	581735.109	390280.991
14	581732.276	390273.746
15	581730.843	390267.171
16	581727.541	390261.609
17	581721.127	390255.138
18	581718.326	390251.292
19	581716.214	390241.635
20	581715.268	390236.578
21	581714.760	390224.621
22	581714.555	390216.441
23	581714.594	390211.496
24	581714.422	390204.102
25	581721.170	390203.706
26	581730.581	390203.306
27	581739.266	390203.107
28	581746.246	390203.107
29	581754.198	390202.404
30	581754.198	390209.953
31	581754.766	390222.913
32	581754.766	390233.149
33	581761.940	390243.232
S=2251mp		

N.C. 351620

Nicola Felicia Victoria
Nicola Olimpia Valentin
Tomiloga Nicolae Raluca Andreea
Tomiloga Nicolae Cristian Virgil
Nr. CF 270321, 270322, 270323
N.C. 2262N/3/3, N.C. 226246, N.C. 226247
S=2254 mp

Gheorghe Cornea
Digitally signed by Gheorghe Cornea
Date: 2024.02.08 08:25:40 +02'00'

LEGENDA:

- UNITATE ZONEI DE STUDIU
- LIMITA CADASTRALĂ
- PARCELA CARE A GENERAL P.U.Z.-ul
- TEREN REZERVAT REGULARIZARE DE UN
- CLADIRE EXISTENTĂ
- CIRCULAȚIE AUTO PUBLICE
- TEREN LIBER NEAMENAJAT
- SPAȚII PRIVATE AMENAJATE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- RETRAGERI
- FRIDA DE BRANȘAMENT
- STĂLP ELECTRIC
- PUNCT DE STAȚIE
- POM
- SEMN DE CIRCULAȚIE
- RIGOLĂ APĂ

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

BREVIER DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

conform Ordonanței nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	35.89	1.6%	223.83	9.9%
2	Circulații carosabile (alei carosabile și pietonale în incintă)	0	0.0%	409.63	18.2%
3	Spații amenajate pentru sport	0	0.0%	177.48	7.9%
4	Spații verzi amenajate	0	0.0%	0.00	0.0%
5	Spații verzi neamenajate	2218.11	98.4%	1358.73	60.3%
6	Teren cedat pentru servitute	0	0.0%	84.32	3.7%
Total		2254	100.0%	2254.00	100.0%

U.T.R. EXISTENT= Aapp - Zonă de agrement pentru public / privat

U.T.R. Aapp	
S TEREN	2254 mp
S rezervă regularizării drumului	84.323 mp
POT max (conf. PUG)	10%
CUT max	0.25
S spațiu verde minim	60%
Regim de înălțime max	(S)+P+1+M
H max	12 m
Necesar parcuri	30% x nr. camere



NECESAR PARCAJE AUTO	nr. Camere	parcări
nr. locuri de parcare necesare = 30% x nr. camere	5	2
Nr. parcări propuse		10
NECESAR PARCAJE BICICLETE		parcări
Nr. parcări propuse		12

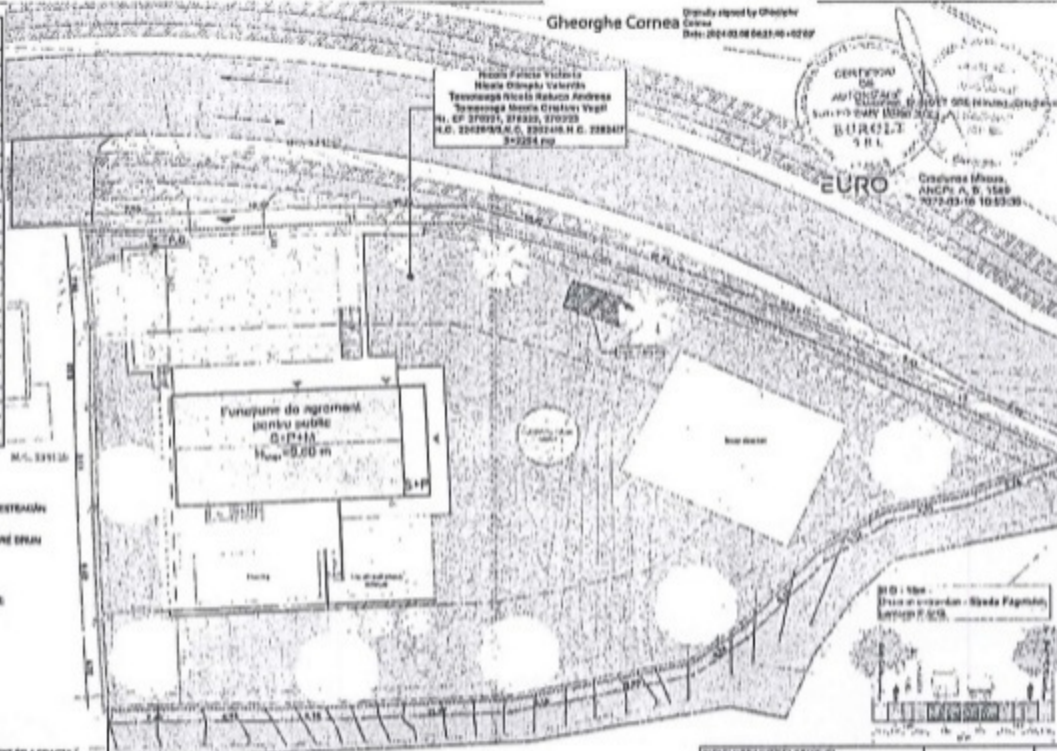
Craclunas Mircea,
ANCPE A, B, 1589
2022-03-16 10:53:36

N.C. 263131

INVENTAR DE COORDONATE

Pr.	Coord.	Coord.
Pr.	Coord.	Coord.
10	581748.970	290253.356
11	581743.980	290254.264
12	581739.910	290252.717
13	581735.980	290250.891
14	581732.970	290247.748
15	581730.940	290245.171
16	581727.941	290241.880
17	581721.127	290235.138
18	581718.328	290231.202
19	581710.914	290211.000
20	581710.250	290230.570
21	581714.700	290224.625
22	581714.100	290218.441
23	581714.300	290211.486
24	581714.420	290204.102
25	581721.170	290203.700
26	581730.981	290203.300
27	581731.200	290203.107
28	581730.240	290203.107
29	581731.100	290202.404
30	581731.100	290200.853
31	581731.700	290202.913
32	581731.700	290203.140
33	581731.010	290203.232

- LEGENDA**
- 1. LACU DE PROPRIETATE
 - 2. VESTIGII DE MARE
 - 3. VESTIGII DE MARE - PLATIA MESTRUGU
 - 4. VESTIGII DE MARE - GABRIEL
 - 5. TEREN NATURAL DEPARCARE DRUM
 - 6. LACU DE PROPRIETATE
 - 7. LACU DE PROPRIETATE
 - 8. LACU DE PROPRIETATE
 - 9. LACU DE PROPRIETATE
 - 10. LACU DE PROPRIETATE
 - 11. LACU DE PROPRIETATE
 - 12. LACU DE PROPRIETATE
 - 13. LACU DE PROPRIETATE
 - 14. LACU DE PROPRIETATE
 - 15. LACU DE PROPRIETATE
 - 16. LACU DE PROPRIETATE
 - 17. LACU DE PROPRIETATE
 - 18. LACU DE PROPRIETATE
 - 19. LACU DE PROPRIETATE
 - 20. LACU DE PROPRIETATE
 - 21. LACU DE PROPRIETATE
 - 22. LACU DE PROPRIETATE
 - 23. LACU DE PROPRIETATE
 - 24. LACU DE PROPRIETATE
 - 25. LACU DE PROPRIETATE
 - 26. LACU DE PROPRIETATE
 - 27. LACU DE PROPRIETATE
 - 28. LACU DE PROPRIETATE
 - 29. LACU DE PROPRIETATE
 - 30. LACU DE PROPRIETATE
 - 31. LACU DE PROPRIETATE
 - 32. LACU DE PROPRIETATE
 - 33. LACU DE PROPRIETATE



BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

Pr.	Coord.	Coord.
1	581748.970	290253.356
2	581743.980	290254.264
3	581739.910	290252.717
4	581735.980	290250.891
5	581732.970	290247.748
6	581730.940	290245.171
7	581727.941	290241.880
8	581721.127	290235.138
9	581718.328	290231.202
10	581710.914	290211.000
11	581710.250	290230.570
12	581714.700	290224.625
13	581714.100	290218.441
14	581714.300	290211.486
15	581714.420	290204.102
16	581721.170	290203.700
17	581730.981	290203.300
18	581731.200	290203.107
19	581730.240	290203.107
20	581731.100	290202.404
21	581731.100	290200.853
22	581731.700	290202.913
23	581731.700	290203.140
24	581731.010	290203.232

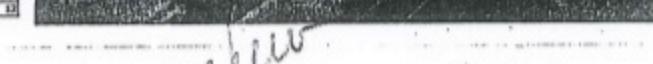
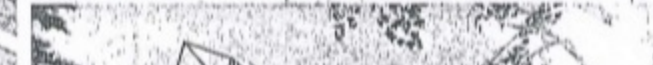
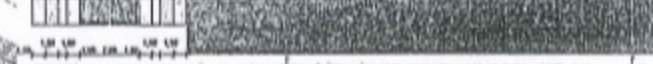
Pr.	Coord.	Coord.
1	581748.970	290253.356
2	581743.980	290254.264
3	581739.910	290252.717
4	581735.980	290250.891
5	581732.970	290247.748
6	581730.940	290245.171
7	581727.941	290241.880
8	581721.127	290235.138
9	581718.328	290231.202
10	581710.914	290211.000
11	581710.250	290230.570
12	581714.700	290224.625
13	581714.100	290218.441
14	581714.300	290211.486
15	581714.420	290204.102
16	581721.170	290203.700
17	581730.981	290203.300
18	581731.200	290203.107
19	581730.240	290203.107
20	581731.100	290202.404
21	581731.100	290200.853
22	581731.700	290202.913
23	581731.700	290203.140
24	581731.010	290203.232

Notă! Pe fața adiacentă străzilor sudice și vestice, cu adâncimea de 6 m, se va planta vegetație înaltă - min. 7 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colei.

Notă! Planșă de mobiliere urbanistică are rol ilustrativ și nu este purtătoare de reglementări.

ANEXA 3 LA HOTĂRÂREA NR. 12/2025

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Pr.	Coord.	Coord.
1	581748.970	290253.356
2	581743.980	290254.264
3	581739.910	290252.717
4	581735.980	290250.891
5	581732.970	290247.748
6	581730.940	290245.171
7	581727.941	290241.880
8	581721.127	290235.138
9	581718.328	290231.202
10	581710.914	290211.000
11	581710.250	290230.570
12	581714.700	290224.625
13	581714.100	290218.441
14	581714.300	290211.486
15	581714.420	290204.102
16	581721.170	290203.700
17	581730.981	290203.300
18	581731.200	290203.107
19	581730.240	290203.107
20	581731.100	290202.404
21	581731.100	290200.853
22	581731.700	290202.913
23	581731.700	290203.140
24	581731.010	290203.232



Handwritten signature/initials.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calca 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

Ca urmare a cererii adresate de **Tomoioagă-Nicola Cristian-Virgil** cu sediul în județul Cluj, înregistrată sub nr. 299822/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 83 din 13.03.2024

pentru **P.U.Z. – dezvoltare centru de agrement- drumul Sfântul Ioan - sud**
generat de imobilele cu nr. cad. 22620/3/3, 22624/6, 22624/7

Inițiatori: Tomoioagă-Nicola Cristian-Virgil, Tomoioagă-Nicola Raluca-Andreea,
Nicola Felicia-Victoria, Nicola Patricia-Lavinia

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Vlad Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2254 mp, este situat pe frontul sudic al Drumului Sf. Ioan, fiind delimitat de Aleea Veveriței în partea de sud și parcelă cu fond construit în partea de vest.

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

U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public /privat

- **funcțiune predominantă:** activități de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc;

- **înălțimea maximă admisă:**

Agrement pentru public: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Agrement privat: Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P;

- **indici urbanistici :**

Agrement pentru public și privat: P.O.T. maxim = 10% pentru toate utilizările admise.

Agrement pentru public: C.U.T. maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise.

Agrement privat: C.U.T. Maxim = 0,1.

- **retragere față de aliniament :**

Agrement pentru public: clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament;

Agrement privat: clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și cu cel puțin 8 m de la aliniament în celelalte cazuri;

- **retragere față de limitele laterale și posterioare:**

Agrement pentru public: clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate, Agrement privat: clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate;

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Agrement pentru public: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

Prin P.U.Z. se studiază un teritoriu în suprafață de 2254 mp, pe care există fond construit propus spre desființare și se propune construirea un centru de agrement („country club”) cu facilități dedicate.

U.T.R. Aapp* – Zonă de agrement pentru public/privat

- *funcțiune predominantă:*

Agrement pentru public: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică, sport în aer liber, spații de joacă pentru copii atât în aer liber cât și în interior, echitație, amenajări pentru activități în aer liber (*terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alei, parcaje*), alei, parcaje, edicule;

Agrement privat: grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:*

Agrement pentru public: trei nivele supraterrane. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

Agrement privat: (S)+P;

- *indici urbanistici:*

Agrement public și privat: P.O.T maxim = 10% pentru toate utilizările admise;

Agrement public: C.U.T maxim = 0,25 pentru toate utilizările admise;

Agrement privat: C.U.T maxim = 0,1;

- *retragere față de aliniament:*

Agrement pentru public: clădirile se vor retrage cu minim 8 m de la aliniament (Drumul Sfântul Ioan regularizat cf. P.U.G.)

Agrement privat: clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și minim 8 m de la aliniament în celelalte cazuri;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioare:* clădirile se vor retrage cu minim 6m pentru agrementul public și minim 3m în cazul agrementului privat;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:* agrement pentru public: distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă, va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m; agrement privat: nu este cazul;

- *circulații, accese:* agrement pentru public/privat: accesul auto și pietonal se realizează din drumul Sfântul Ioan. Accesul existent din Alea Veveriței se închide.

- *staționarea autovehiculelor:* se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. în situația agrementului pentru public. În cazul agrementului privat, se va asigura minim un loc de parcare/parcelă.

- *echipare tehnico-edilitară:*

Agrement pentru public: racordarea la rețelele edilitare publice este obligatorie. Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și 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 retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu



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

interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Acord privat: Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Pentru documentația **P.U.Z. – dezvoltare centru de acord- drumul Sfântul Ion – sud**, s-a emis Avizul arhitectului șef nr. 163 din 26.07.2022, valabil pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 61 din 12.01.2021. În urma analizării cererii nr. 299822/433/2024 în Comisia Operativă din data de 01.03.2024 se actualizează Avizul Arhitectului șef în baza certificatului de urbanism nr. 2174 din 20.09.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca în aceleași condiții ca și certificatul de urbanism nr. 61 din 12.01.2021.

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

Suprafața de teren necesară regularizării Drumului Sf. Ioan va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi întreținută ca spațiu verde (cu dalaj în dreptul accesului) până la modernizarea drumului Sf. Ion de către municipalitate.

Pe fâșia adiacentă limitelor sudice și vestice, cu adâncimea de 6 m, se va planta vegetație înaltă (cel puțin 7 arbori cu circumferința minimă de 35cm măsurată la 1m de la colet).

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.

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. 2174 din 20.09.2023, emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 856463 din 14.03.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.03.2024



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

Aprobat,
Primar
Emil Boc

E

Ca urmare a cererii adresate de Tomoiagă-Nicola Cristian-Virgil, cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **948398/2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism întrunită în ședința operativă din data de 24.11.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 269 din 4.12.2023

pentru elaborarea **P.U.Z. dezvoltare centru de agrement, Drumul Sf. Ioan - sud** generat de imobilele cu nr. topo. 22620/3/3, nr. topo. 22624/6 și nr. topo. 22624/7, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat în suprafața de aprox. 0,22 ha, este situat pe frontul sudic al Drumului Sf. Ioan, în zona de intersecție cu Aleea Veveriței și cuprinde parcelele înscrise în CF nr. 270321 (nr. topo 22620/3/3), CF nr. 270322 (nr. topo 22624/6), CF nr. 270323 (nr. topo 22624/7). Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Aapp – zonă de agrement public/privat;
- *propus*: dezvoltare centru de agrement („country club”) cu facilități dedicate;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- *zonă de agrement pentru public*: P.O.T maxim = 10%; C.U.T maxim = 0,25.

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

- asigurarea terenului necesar regularizării Drumului Sf. Ioan (la profil tip III D-18m);
- accesul auto și pietonal se realizează din Drumul Sf. Ioan;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, necesarul calculându-se conform Anexei 2 din Regulament;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise:

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calca Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

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

- conform Certificatului de Urbanism nr. 2174 din 20.09.2023;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice + studii de stabilitate generală, ridicare topografică, analiza condițiilor de circulație).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism 2174 din 20.09.2023 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

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

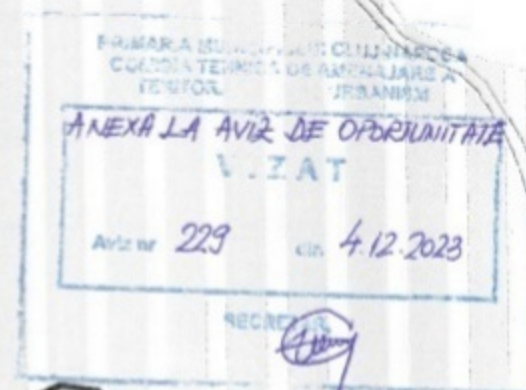
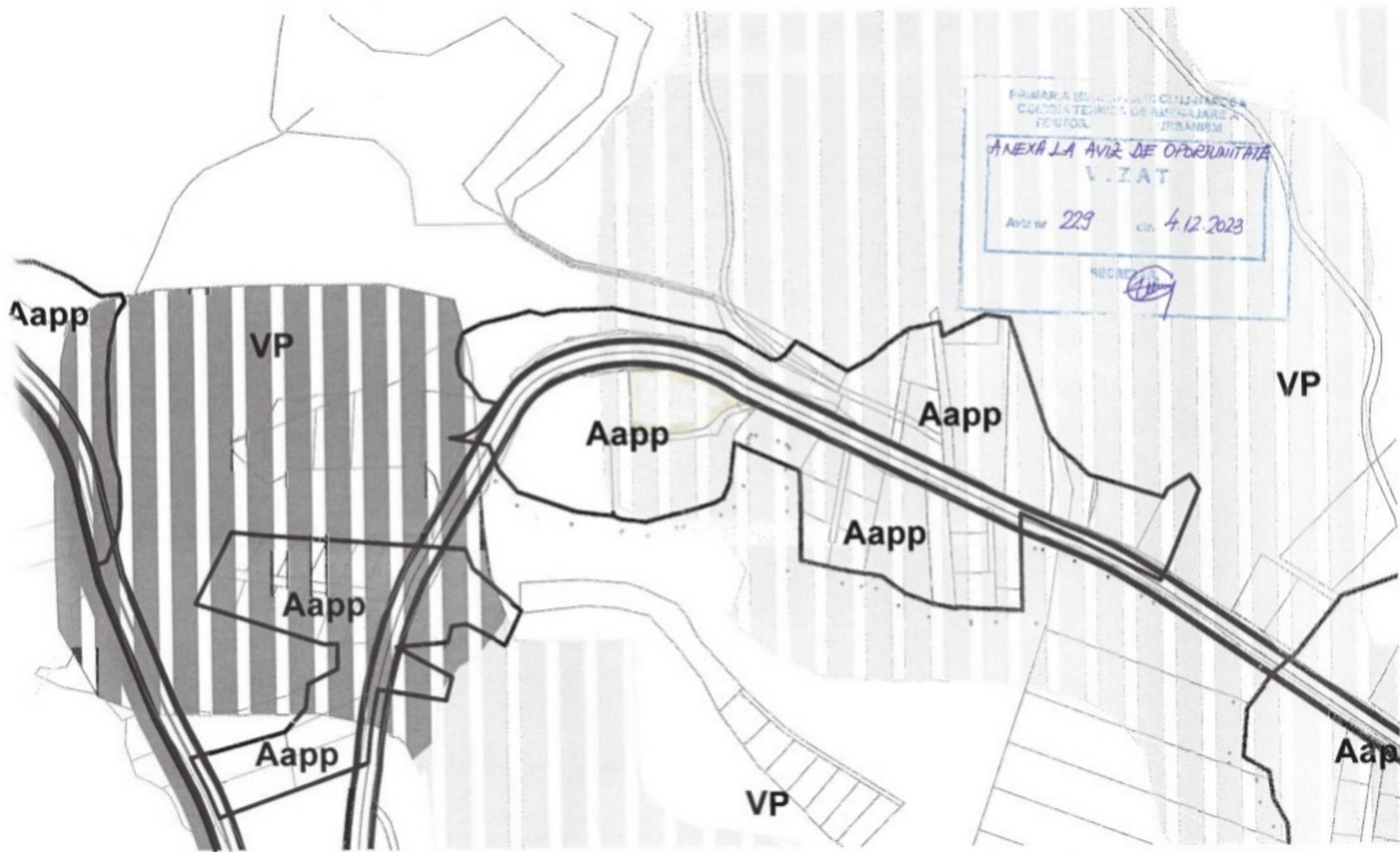
Pentru acest amplasament s-a emis avizul de oportunitate nr. 132 din 11.08.2021 în baza Certificatului de urbanism nr. 61 din 12.01.2021.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Consilier arh. Camelia Găz

Achitat taxa de 14 lei, conform Chitanței nr. 7579606 din 05.12.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.12.2023



TERITORIUL DE REGLEMENTAT

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 1866		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	581748.370	390253.356
11	581743.586	390264.264
12	581739.532	390272.751
13	581735.109	390280.991
14	581732.276	390273.746
15	581730.943	390267.171
16	581727.541	390261.609
17	581721.127	390255.138
18	581718.326	390251.292
19	581716.214	390241.635
20	581715.258	390236.578
21	581714.760	390224.621
22	581714.555	390216.441
23	581714.594	390211.496
24	581714.422	390204.102
25	581721.170	390203.706
26	581730.581	390203.306
27	581739.266	390203.107
28	581746.246	390203.107
29	581754.198	390202.404
30	581754.198	390209.953
31	581754.766	390222.913
32	581754.766	390233.149
33	581751.940	390243.232
S=2251mp		

LEGENDA:

	LIMITĂ DE PROPRIETATE
	VEGETAȚIE MEDIE
	VEGETAȚIE ÎNALTĂ - PLATAN, MESTEACĂN
	VEGETAȚIE MEDIE BAMBUS
	TEREN REZERVAT REGULARIZARE DRUM
	CLĂDIRE PROPUȘĂ
	CLĂDIRE EXISTENTĂ
	CIRCULAȚII AUTO PUBLICE
	CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
	CIRCULAȚII AUTO PRIVATE
	SPAȚIU VERDE AMENAJAT
	SPAȚIU VERDE NATURAL
	DECK LEMN
	PAVAJ PIETONAL
	PIETRIȘ
	TEREN DE BASCHET
	ACCES AUTO/PIETONAL SIT
	ACCES COUNTRY CLUB
	ACCES AUTO GARAJ
	PUNCT GOSPODĂRESC ÎNGROPAT PE 4 FRAȚII

BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

conform Ordonanței nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

nr. crt.	BILANT TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	35.89	1.6%	223.83	9.9%
2	Circulații carosabile (alei carosabile și pietonale în incintă)	0	0.0%	409.63	18.2%
3	Spații amenajate pentru sport	0	0.0%	177.48	7.9%
4	Spații verzi amenajate	0	0.0%	0.00	0.0%
5	Spații verzi neamenajate	2218.11	98.4%	1358.73	60.3%
6	Terren cedat pentru servitute	0	0.0%	84.32	3.7%
	Total	2254	100.0%	2254.00	100.0%

N.C. 259481

UTR Aapp		INDICI URBANISTICI PROPUȘI	
S TEREN	2254 mp	S teren	2254 mp
S rezervată regularizării drumului	84.323 mp	Regim de înălțime	S+P+M
POT max (conf. PUG)	10%	S construită	223.83 mp
CUT max	0.25	S desfasurată pentru calcul CUT	561.66 mp
S spațiu verde minim	60%	S spațiu verde propus	1358.73 mp
Regim de înălțime max	(S)+P+1+M	% spațiu verde	60.3%
H max	12 m	POT propus	9.9%
Necesar parcuri	30% x nr. camere	CUT propus	0.25
SITUAȚIE EXISTENTĂ		H cornișă propus	5.60 m
S teren, conf. C.F. nr. 270321,270322,270323	2254 mp	H max. propus	9.60 m
Suprafața construită existentă	35.894 mp	NECESAR PARCAJE AUTO	
Suprafața construită desfasurată	35.894 mp	nr. locuri de parcare necesare = 30% x nr. camere	nr. Camere parcuri
Regim de înălțime existent	P		5 2
POT existent	1.59%	Nr. parcuri propuse	10
CUT existent	0.016	NECESAR PARCAJE BICICLETE	parcuri
		Nr. parcuri propuse	12

Gheorghe Cornea

Digitally signed by Gheorghe Cornea
Date: 2024.02.08 08:25:40 +02'00'

Nicola Felicia Victoria
Nicola Olimpiu Valentin
Tomoioagă Nicola Raluca Andreea
Tomoioagă Nicola Cristian Virgil
Nr. CF 270321, 270322, 270323
N.C. 22620/3/3, N.C. 22624/6, N.C. 22624/7
S=2254 mp

EUROLT
S.R.L.

EUROLT

Craciunas Mircea,
ANCP: A. B. 1589
2022-03-16 10:53:36

H.C.L. nr. 12 din 17 Ianuarie 2025

JUDETUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLUJ-NAPOCA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

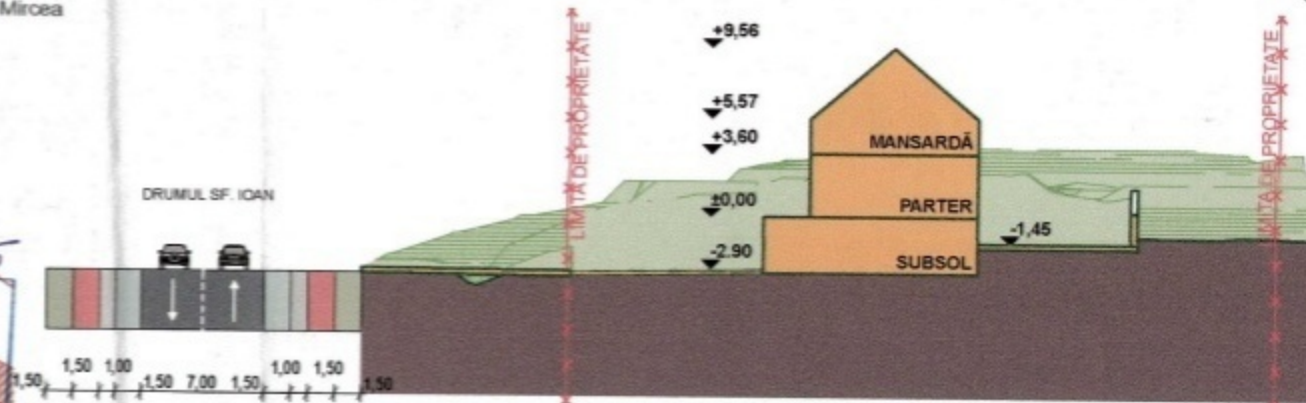
Anexă la Aviz Arhitect șef pentru PUD/PUZ

Nr. 83 din 13.03.2024

Arhitect șef

Notă! Pe fâșia adiacentă limitelor sudice și vestice, cu adâncimea de 6 m, se va planta vegetație înaltă - min. 7 arbori cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1m de la colet.

Notă! Planșa de mobilare urbanistică are rol ilustrativ și nu este purtătoare de reglementări



SEF PROIECT	FAZA:	PUZ	NR. PROIECT:	978/2020	DATA:	02.10.2024
	TOMOIOAGĂ-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL		Str. Constantin Brâncoveanu nr.27A, Cluj-Napoca, Jud. Cluj			SCARA:
	BENEFICIAR:		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ ȘI VA VEDEA PCT.4)			revizie:
	DENUMIRE:		PLAN MOBILARE URBANISTICA			01
PROIECTAT	TOMOIOAGĂ-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL		Str. Constantin Brâncoveanu nr.27A, Cluj-Napoca, Jud. Cluj			PLANSĂ:
	BENEFICIAR:		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATĂ ȘI VA VEDEA PCT.4)			A.4
	DENUMIRE:		PLAN MOBILARE URBANISTICA			
	TOMOIOAGĂ-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL		Str. Constantin Brâncoveanu nr.27A, Cluj-Napoca, Jud. Cluj			
arh. Vlad Negru	arh. Vlad Negru		arh. Bogdan Manole			arh. Catrinel Ionescu
	arh. Paula Popa		arh. Bogdan Manole			arh. Catrinel Ionescu
	arh. Bogdan Manole		arh. Bogdan Manole			arh. Catrinel Ionescu
	arh. Catrinel Ionescu		arh. Bogdan Manole			arh. Catrinel Ionescu

P.U.Z. - dezvoltare centru de agrement – Drumul Sfântul Ioan - sud
Nr. 528404/12.06.2024
(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)
- **Inițiatori** : TOMOIAGĂ-NICOLA CRISTIAN-VIRGIL, TOMOIAGĂ-NICOLA RALUCA ANDREEA, NICOLA FELICIA VICTORIA, NICOLA PATRICIA-LAVINIA
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 595608/24.06.2022

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - dezvoltare centru de agrement – Drumul Sfântul Ioan - sud

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

- **Certificat de urbanism nr. 2174/20.09.2023**
- **Aviz de oportunitate nr. 229/04.12.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 83/13.03.2024**

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. 595608/24.06.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.05.2021

În data de 30.03.2022 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. – Drumul Sfântul Ioan, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa de e-mail la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 07.06.2022

Anunțul cu privire la dezbateră lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Ședințe Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 21.02.2024

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 07.06.2022 - ora 9

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 afișare 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 07.06.2022 - ora 9

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

Au fost notificați :

- Purcar Ligia și Purcar Grigore -
- Matei Ioan și Matei Adriana -

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 la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră din 07.06.2022 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul - arh. Oana Oejdean

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

Prin adresa cu nr. 448882/13.04.2022, Purcar Grigore Sorin și Matei Ioan cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Prin prezenta va solicităm să aveți în vedere în momentul dezbaterii acestui proiect , că funcționalitatea propusă se află în zona de case și terenuri amenajate (cu vecinătatea directă la vest, sud și est – adică între case) , case cu locuire permanentă începând din anul 2008 , dorim ca utilitatea propusă să respecte vecinătățile din punct de vedere a poluării fonice și vizuale , și ținând cont că începând cu anul 2021 în zona Sf Ioan (lângă izvorul Sf. Elisabeta) , își desfășoară activitatea un alt club (Club After Eight Garden) care se află la aprox. 500 m în linie dreaptă și care pe sezonul estival ne face viața un calvar în fiecare noapte cu muzica dată la intensitate de nesuportat , primind numeroase sesizări din partea multor locuitori din zona , nemaivorbind și de traficul infernal de pe acest drum care a devenit noua centură a Clujului , ne face să considerăm că Fagetul Clujului nu are nevoie să devină un centru al Cluburilor de Noapte , în inima pădurii, unde poluarea fonică este interzisă conform regulamentului actual. Conform AAPP secțiunea 2 .2 litera(d) : activitățile autorizate să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Va rugam sa avizati proiecte si functiuni ale acestora care sa respecte vecinatatile existente si care sa nu aduca un dezechilibru permanent in viata de zi cu zi a familiilor care traiesc in aceasta zona si mai ales pentru vecinii care se afla gard in gard cu proprietatea vizată .

Prin adresa cu nr. 503564/10.05.2022, Purcar Grigore Sorin și Matei Ioan cu domiciliul în comunică următoarele obiecțiuni :

Prin prezenta va solicităm să aveți în vedere în momentul dezbaterii acestui proiect , că funcționalitatea propusă se află în zona de case si terenuri amenajate conform HCL 529 din 27 mai 2004 (cu vecinătatea directă la vest, sud si est – adică între case) , case cu locuire permanentă începând din anul 2008 , dorim ca utilitatea propusă să respecte vecinătatile din punct de vedere a poluării fonice si vizuale , si ținând cont ca începând cu anul 2021 în zona Sf Ioan (lângă izvorul Sf. Elisabeta) , isi desfășoara activitatea un alt club (Club After Eight Garden) care se afla la aprox. 500 m în linie dreaptă si care în sezonul estival ne face viața un calvar în fiecare noapte cu muzica dată la intensitate de nesuportat , ducând la nenumarate sesizări către autorități , nemaivorbind si de traficul infernal de pe acest drum care a devenit noua centură a Clujului , ne face sa considerăm ca Fagetul Clujului nu are nevoie sa devină un centru al Cluburilor de Noapte , în inima pădurii, unde poluarea fonică este interzisă conform regulamentului actual. Conform AAPP secțiunea 2 .2 litera(d) citez : activitățile autorizate să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Va rugam sa avizati proiecte si functiuni ale acestora care sa respecte vecinatatile existente si care sa nu aduca un dezechilibru permanent in viata de zi cu zi a familiilor care traiesc in aceasta zona si mai ales pentru vecinii care se afla gard in gard cu proprietatea vizată , zona care a fost avizata pentru case de vacanță ,conform HCL 529 din 27 mai 2004 , ulterior modificata prin PUG în AAPS , modificarea netinând cont de construcțiile existente în zona .

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;

Ca răspuns la sesizările d-lor. Purcar Grigore Sorin și Matei Ioan cu domiciliul în nr. și nr. cu nr. 448882/13.04.2022 și 503564/10.05.2022, proiectantul lucrării – S.C. TRANS FORM S.R.L. - arh. Vlad Negru, precizează următoarele :

Planul urbanistic zonal supus consultării publice se încadrează în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 493/2014, în UTR Aapp "Zonă de agrement pentru public/privat".

Conform Secțiunii 2 Cap. 1. Utilizări admise, din Regulamentul aferent UTR:

" Agrement pentru public:

(a) alimentație publică;

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

(c) picnic;

(d) sport în aer liber;

(e) echitație;

- (f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
(g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber."

Construcția propusă, se încadrează în subpunctele (b) și (f). Enunțul din adresă conține o afirmație eronată cu privire la funcțiunea ce urmează a fi edificată. Nu se propune un club de noapte, ci un Family Retreat - cazare pentru familii, cu amenajări pentru activități în aer liber. Considerăm faptul că funcțiunea propusă nu afectează cu nimic vecinătățile, nici din punct de vedere vizual, nici fonic. Funcțiunea propusă respectă Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR Aapp, aflat în vigoare.

Ca o considerație generală, în zona Făget s-a eludat regulamentul de urbanism aferent planului urbanistic general valabil până în 2014, construindu-se locuințe permanente în loc de case de vacanță așa cum era prevăzut, acest fapt neputând să ducă la o blocare a reglementărilor urbanistice în vigoare.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Domnul Purcar Grigore Sorin și Domnul Matei Ioan .

Cluj-Napoca,
10.05.2022

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
adm. Vlad Negru

Cluj-Napoca,
26.05.2022

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
adm. Vlad Negru

Digitally signed
by Vlad-Andrei
Negru
Reason: CNA
Arhitect cu
drept de
semnătură TNA
4438
Date:
2022.05.10
14:26:21 +03'00'



Digitally signed by Vlad-Andrei
Negru
Reason: RIUR Specialist cu drept
de semnătură exigențe D20 E F6
G6
Date: 2022.05.26 14:46:03 +03'00'

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. 477495/433/29.04.2022 și 505613/433/11.05.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarului, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 503756/10.05.2022 și 544278/26.05.2022 răspunde acestora.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 506670/433/11.05.2022, 506676/433/11.05.2022, 549090/433/30.05.2022 și 549094/433/30.05.2022

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,

Șef Birou,

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan

Daniel Pop

Andreea Mureșan

1 ex.