

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar, str. Ștefan Pascu – est

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar, str. Ștefan Pascu – est, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 383197/1/10.03.2026, conex cu nr. 40239/1/26.01.2026, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 383253/433/10.03.2026, conex cu nr. 40321/433/26.01.2026, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – instituire subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar, str. Ștefan Pascu – est, beneficiari: Cubleșan Vasile Mircea și Cubleșan Anca, pentru un teren în suprafață măsurată de 2000 mp;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 53 din 3.04.2023, Avizul Arhitectului șef nr. 279 din 27.11.2024, 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, precum 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 – instituire subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar, str. Ștefan Pascu – est, beneficiari: Cubleșan Vasile Mircea și Cubleșan Anca, pentru un teren în suprafață totală de 2000 mp., identificat prin imobilele cu nr. cad. 352893, nr. cad. 352897, nr. cad. 352896 (destinație „drum”), nr. cad. 352892 (destinație „drum”), provenite din dezmembrarea imobilelor cu nr. cad. 331587 și nr. cad. 298534.

Documentația reglementează

S_Et*- Subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar

– *funcțiune predominantă*: sală de sport cu dotări conexe și alimentație publică;

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supraterane, H max. 12 m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 40 %, C.U.T. max. = 2,2;

– *amplasarea față de aliniament*: construcție dispusă în aliniamentul străzii Ștefan Pascu (regularizată);

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 3 m față de limitele laterale, minim 3,5 m și minim 6 m față de limita posterioară, conform planșei U.03 – „PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE”.

– *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal va fi realizat din partea vestică, din str. Ștefan Pascu. Accesul va fi făcut conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acesteia. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: va fi organizat în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G. 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;

– *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. 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, C.A.T.V. etc.). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Anterior recepției lucrărilor de construire, suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Ștefan Pascu, înscrise în C.F. nr. 352892, nr. cad. 352892 și C.F. nr. 352896, nr. cad. 352896, cu destinație de „drum”, vor fi aduse la strat de uzură.

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

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, Planșa U.03 – „PLAN REGLEMENTARI 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. 103/2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, STR. ȘTEFAN PASCU-EST

Conf. Aviz de Oportunitate nr. 53 din 03.04.2023
nr. CAD/topo 352892, 352893, 352896, 352897, Str. Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: Anca și Vasile-Mircea CUBLEȘAN

Proiectant: S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.
CUI: 36330743, J12/2738/2016
Str. Cuza Voda, nr. 20, Floresti, jud Cluj
tel. 0754452988

Simbol proiect: 156/2022

Faza proiect: P.U.Z.

Cluj-Napoca
Decembrie 2024



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Definiție și scop
2. Domeniu de aplicare

II. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI FUNCȚIONALE

3. S_Et*- Subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar.

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent municipiului Cluj-Napoca.

I. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI FUNCȚIONALE

3. S_Et*- Subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar.

Secțiunea 1. Caracterul zonei

Clădiri/ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

Secțiunea 2. Utilizare funcțională

Funcțiunea predominantă - sala de sport cu dotari conexe și alimentare publică

Utilizări admise : sala de sport cu dotari conexe, funcțiuni terțiare (alimentație publică, servicii profesionale, servicii cu acces public, comerț en detail)

Utilizări interzise: alte funcțiuni decât cele admise. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.

Secțiunea 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Amplasarea clădirilor

-Amplasarea clădirilor față de aliniament: construcție dispusă în aliniamentul stăzii Ștefan Pascu (regularizată)

-Retragere față de limitele laterale și posterioară- minim 3 m față de limitele laterale, minim 3,5 m și minim 6 m față de limita posterioară, conform planșei U03 Reglementări urbanistice.

Circulații și accese

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din partea vestică a parcelei, din Strada Ștefan Pascu. Accesul se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Staționarea autovehiculelor : se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca. 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.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă totală a clădirilor nu va depăși 12 metri și 3 niveluri supraterrane.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară, se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Cluj-Napoca.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Zona este echipată complet edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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 un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având



o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Înspre limita nord-estică a parcelei se propune o plantație de arbuști cu rol de perete vegetal înspre parcela vecină (câte unul pentru fiecare 200 mp de teren reglementat) care să nu obtureze și să nu deranjeze prin înălțime și diametrul coroanei.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizață din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Secțiunea 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim= 40%.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim= 2.20.

Regim maxim de înălțime propus : 3 niveluri supraterane, H max 12m

Intocmit,
arh. stag. Teodor-Vlad RAȚ



Sef de proiect,
arh. urb. Alida VIȘAN



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR. 103/2026 ARE UN NUMĂR DE 4 PAGINI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EC. DAN ȘTEFAN TARCEA

4/4

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
JR. AURORA ROȘCA



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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

ARHITECT-ŞEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Cubleșan Vasile-Mircea**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 626641/433/2024 și a completărilor depuse sub nr. 782890/433/2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 279 din 24.11.2024

pentru P.U.Z. – **instituire subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar, str. Ștefan Pașcu – est**

generat de imobilele cu nr. cad. 352892, nr. cad. 352893, nr. cad. 352896 și nr. cad. 352897
(provenite din dezmembrarea imobilelor cu nr. cad. 331587 și nr. cad. 298534)

Inițiatori: Cubleșan Vasile Mircea și Cubleșan Anca

Proiectant: S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Alida-Maria Vișan

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 2000 mp, este situat în vecinătatea estică a străzii Ștefan Pașcu, fiind delimitat de parcelă (nr. cad. 345209) cu fond construit în partea estică și de parcele libere de construcții în partea nordică și sudică.

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

U.T.R. ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

– *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare;

– *regim de construire:* izolat, cuplat, înșiruit, covor;

– *înălțimea maximă admisă:* regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m;

– *indici urbanistici:* P.O.T. maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 0,9;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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

– *retragerea față de aliniament*: alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m, P.U.Z. urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp;

– *retrageri față de limitele laterale*:

(a) în cazul construirii pe limita/limitele laterală/laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), P.U.Z. va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima/ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;

(b) în cazul construirii în retragere față de limita/limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta/acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m;

– *retrageri față de limitele posterioare*:

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

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

S_Et*- Subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar

– *funcțiune predominantă*: sală de sport cu dotări conexe și alimentație publică;

– *regim de construire*: izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: trei niveluri supratere, H max. 12m;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. max. = 40 %, C.U.T. max. = 2,2;

– *amplasarea față de aliniament*: construcție dispusă în aliniamentul străzii Ștefan Pascu (regularizată);

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 3m față de limitele laterale, minim 3,5m și minim 6m față de limita posterioară, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice”;

– *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din partea vestică, din str. Ștefan Pascu. Accesul se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acesteia. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;

– *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în interiorul parcelei, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din R.L.U. P.U.G. 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;

– *echiparea tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. 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, C.A.T.V. etc.). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
SERVICIUL 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

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 282466/433/2024) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.05.2024. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a verificării în ședința operativă din 20.09.2024 a completărilor solicitate, depuse sub nr. 626641/433/2024 și nr. 782890/433/2024, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Anterior recepției lucrărilor de construire, suprafețele de teren necesare lărgirii străzii Ștefan Pascu, înscrise în CF nr. 352892, nr. cad. 352892 și CF nr. 352896, nr. cad. 352896, cu destinație de „drum”, vor fi aduse la strat de uzură.

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.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 53 din 3.04.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3289 din 28.12.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef serviciu, arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. inspector sp. arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 15 lei, 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
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

Aprobat
Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Cubleșan Vasile-Mircea**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. **89404/433/2023**, 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 Urbanism întrunită în ședința operativă din 24.02.2023, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 53 din 3.04.2023

pentru elaborarea: **P.U.Z. - instituire subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar, str. Ștefan Pașcu – est**
generat de imobilele cu nr. cad. 331587 și nr. cad. 298534 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 331587 și nr. cad. 298534 situate în vecinătatea estică a străzii Ștefan Pașcu. Zona de studiu cuprinde arealul delimitat de strada Anton Bacalbașa în partea de nord, parcelele de pe frontul vestic al străzii Cosminului în partea de est, parcelele de pe frontul nordic al străzii Oașului în partea de sud și strada Ștefan Pașcu în partea de vest.

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. Uliu – Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;
— *propus*: instituire subzonă de activități sportive și activități economice cu caracter terțiar, în zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Funcțiune predominantă: sală de sport cu dotări aferente acesteia.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

P.O.T. max= 40%; C.U.T. max= 2.2.

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

— accesul auto la amplasament se realizează din str. Ștefan Pașcu;
— asigurarea suprafeței de teren necesară lărgirii străzii Ștefan Pașcu la 9m pe tronsonul adiacent P.U.Z.
— staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor;
— echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată 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.

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

— conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3289 din 28.12.2022;
— studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, analiză funcțională sectorială, conformări spațial-volumetrice, expertiză geotehnică, reambulare topografică).

7. Obligațiile initiatorului 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.

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. 233/2016.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3289 din 28.12.2022, emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

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

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

red.3ex., arh. Edith Heczei
consilier, biroul Strategii urbane

Achitat taxa de 1 lei, conform Chitanței nr. 7508656 din 04.04.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.04.2023

P.U.Z. - instituire subzonă de activități sportive și economice cu caracter terțiar
str. Ștefan Pascu- est
Nr. 372665/433/2025
(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 : Serviciul Strategii Urbane – Cam. 64 (Blăjan Ana Maria)
- **Inițiatori** : Cubleşan Vasile Mircea și Cubleşan Anca
- **Proiectant** : S.C. Endorfina Concept S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 626641/6.08.2024

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.- instituire subzonă de activități sportive și economice cu caracter terțiar– str. Ștefan Pascu- est

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

- **Certificat de urbanism nr. 3289/28.12.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 53/03.04.2023**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 279/27.11.2024**

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. 626641/6.08.2024

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 16.02.2023.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de : 13.05.2024

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea publicului a fost publicat în ziarul Făclia din 3.10.2023.

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 13.05.2024 - ora 14:00.

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 dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de : 13.05.2024 - ora 14:00

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

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

Au fostificați :

- Cubleşan Vasile Mircea -
- Pop Ioan -
- Salomie Ioan - s
- Calu Gheorghe
- Tămaş Alin Florin

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în data de: 13.05.2024 - ora 14:00

La dezbaterile din 13.05.2024 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarilor s-au prezentat proiectantul : arh. Alida Vişan.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism - vezi Anexa 1.

- 847377/2023, 875660/2023, 458149/2024, 614873/2024 – dl. Pop Ioan
- 847374/2023- dl. Salomie Ioan
- 835605/2023- dl. Tămaş Alin Florin
- 835597/2023 -dl. Calu Gheorghe

Vezi Anexa 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. 986466/2023 și 506969/2024 și 395422/2025 proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor.

Vezi Anexa 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. 850159/2023 și 460212/2024, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei, iar proiectantul, prin adresele cu nr. 986466/2023, 506969/2024 și 395422/2025 răspunde acestora.

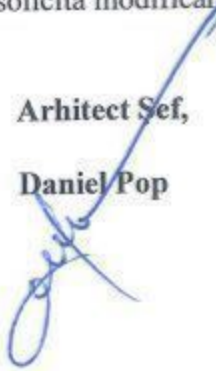
Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. 991099/2023, 990974/2023, 990947/2023, 991042/2023, 523047/2024 și 395422/2025.

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 Serviciu,

Andreea Mureșan



**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Blăjan Ana Maria**



AVEXA 1



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. _____ / _____

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



Subsemnatul (a) Calin Gheorghe
județul Cluj localitatea Cluj-Napoca strada
bl. _____ corp _____ scara _____ ap. _____ telefon _____ e-mail _____
identificat prin C.I./B.I., seria _____ CT _____ în calitate de _____
documentația PUZ/PUD întocmită pentru _____

Va comunic următoarele observații/obiecțiuni cu privire la:

- nu se pot de acord cu schimburile de structuri și
reabilitarea de cabluri și spațiere pe strada Ștefan
Poniș de către asociația de vecini care va crea
mult aglomerație și aglomerație pe o stradă îngustă
și într-o zonă liniștită.

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- ☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- ☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- ☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 15.10.23

Semnătura...

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Term estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi preluate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclužnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. _____ / _____

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



Subsemnatul (a) TĂMAS, ACIN FLORIN cu domiciliul în
județul CLUJ localitatea CLUJ NAPOCA strada _____ nr. _____
bl. _____ corp _____ scara _____ ap. _____ telefon _____
identificat prin C.I./B.I., seria _____, CNP _____, în calitate de VECHIN
(vecin/coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute pentru
documentația PUZ/PUD întocmită pentru INSTITUIRE SUBZONA DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE
ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARAC. N. PASCU
-EST

Va comunica următoarele observații/obiecțiuni cu privire la propunerea PUZ/PUD

*Nu sunt de acord cu construirea clădirii de sport
deoarece îmi va lua lumina, va crea trafic pe
stradă, aglomerație datorită parcarilor reduse
și poluare fonică.*

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- ☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date
personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul
adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 14.10.2023

Semnătura....

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3

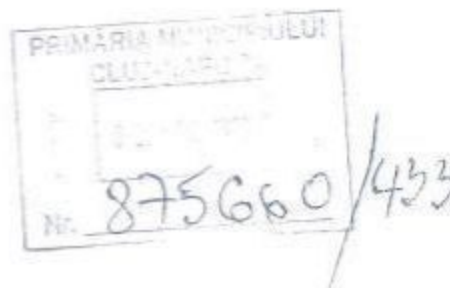


Termen estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dp@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoane vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

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



Subsemnatul POP IOAN, identificat prin t

Referitor la documentația " ELABORARE PUZ. PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, STR. ȘTEFAN PASCU - EST" aflată pe site-ul primăriei Cluj-Napoca, beneficiar Anca și Vasile-Mircea Cubleşan

În completarea obiecțiilor înregistrate cu nr. 847377 / 20 OCT 2023 atașez adresa cu Nr. 41604/DT/BT/20.10.2023 de la Compania de Apă Someș S.A. prin care se impune – zona de protecție sanitară impusă prin HG 930/2005 de 10m, față de conductele de transport apă potabilă- pentru construirea de imobile.

Atașat adresă Compania de Apă Someș S.A. nr 41604/DT/BT/20.10.2023

Data

02.11.2023

Către,

POP SERGIU RAZVAN

Urmarea cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A. cu nr. 41604/16.10.2023, privind informațiile legate de conductele de apă existente pe strada Ștefan Pascu, mun. Cluj-Napoca, vă comunicăm:

Compania de Apă Someș S.A. are în exploatare conductele Ø1000 mm OL și Ø800 mm OL de transport apă potabilă, respectiv Ø125 mm PE pentru distribuție apă potabilă din care se pot efectua branșamente de apă.

Referitor la zona de protecție sanitară impusă prin HG 930/2005 de 10 m, față de conductele de transport apă potabilă, aceasta se impune pentru construirea de imobile.

Cu stimă,

Director Tehnic,
Ing. Dan Felician GAVREA




Șef Birou,
Ing. Ovidiu ANDREICA



Intocmit: ing. Simion Adrian Bria / 2 ex



Nr. 15896/DT/BT/29.04.2024

Biroul Tehnic

Către,

POP IOAN

Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Urmarea adresei dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș cu nr. 15896/22.04.2024 privind zona de protecție a conductei de aducțiune apă existentă pe str. Ștefan Pascu, vă comunicăm că, în conformitate cu H.G. 930 din 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cap. 7, art. 30, dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru aducțiuni se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

Menționăm că, tot în conformitate cu H.G. 930 din 2005, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

Cu stimă și considerație,

Director Tehnic,
Ing. Dan Felician GAVREA

Șef Birou,
Ing. Ovidiu ANDREICA

Întocmit: ing. Laszlo Levente / 2 ex

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



Subsemnatul POP IOAN, identificat prin C.I. seria,

CNP

Referitor la documentația "ELABORARE P.UZ. PENTRU INSTITUIRE SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, STR. ȘTEFAN PASCU -EST" aflată pe site-ul primăriei Cluj-Napoca, beneficiar Anca și Vasile-Mircea Cubleşan

În completarea obiecțiilor înregistrate cu nr. 847377 / 20 OCT 2023 atașez adresele urmatoare:

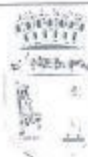
- **Nr. 41604/DT/BT/20.10.2023** de la Compania de Apă Someș S.A. prin care se impune – *zona de protecție sanitară impusă prin HG 930/2005 de 10m, față de conductele de transport apă potabilă- pentru construirea de imobile.*
- **Nr. 15896/DT/BT/29.04.2024** de la Compania de Apă Someș S.A. prin care se confirma zona de protecție care trebuie implementata prin PUZ pe strada Stefan Pascu.

Atașat adresă Compania de Apă Someș S.A. nr 41604/DT/BT/20.10.2023 si nr. 15896/DT/BT/29.04.2024

Data

09.05.2024

Semnatura,



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. _____ / _____

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



Subsemnatul (a) POP IOAN cu domiciliul în
județul CLUJ localitatea CLUJ-NAPOCA strada _____ nr.1...
bl. _____ corp. _____ scara _____ telefon. _____ e-mail. _____
identificat prin C.I./B.I., seria _____ CNP. _____ în calitate de
VECIN _____ (vecin/coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute pentru
documentația PUZ/PUU întocmită pentru "PUZ INSTITUIRE SUBZONA DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE
CU CARACTER TERȚIAR" STR. ȘTEFAN PĂSCU-EST

Va comunic următoarele observatii/obiectiuni cu privire la propunerea PUZ/PUU

Corelare regulament de urbanism, memoriu cu propunerea și funcțiunea discutată în ședința CTATU / 13 MAI 2024 și
a înțelegerii avute cu beneficiarul, și anume:

- retragere de la limita de proprietate posterioară (est)
 - min 4m până la colțul de sud al casei vecine CF 345209-C1;
 - (H) înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6m din partea de sud a casei vecine CF 345209-C1 spre nord pe toată lungimea construcției propuse (conform schitei din ședința CTATU / 13 mai 2024)
- funcțiunea propusă să fie SPORT-sala antrenamente și funcțiune conexă alimentație publică-cafenea (nu sala multifuncțională-fitness sau alte funcțiuni terțiare)
- înălțimea maximă a construcției, conform ședinței CTATU/13 mai 2024, să nu fie mai mult decât placa de peste parter a construcției vecine (atunci acoperis terasa la nivel cu placa peste parter a casei vecine CF 345209-C1) regim înălțime (1-2)S+P;
- acoperisul tip terasă să fie necirculabil (acoperis terasa necirculabil)
- nu se vor realiza ferestre sau goluri spre partea posterioară (spre vecinul de la est, CF 345209)
- se va realiza o perdea de vegetație pe latura de vest, pe toată lungimea construcției propuse (conform schițelor domeniului arh. șef)

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- ☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- ☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- ☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data... 30 Iulie 2024

Semnătura....

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și archivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988



Ca răspuns la sesizarea înregistrată cu nr.

458149 / 09.05.2024 a domnului Ioan POP,

Proiectantul lucrării, SC ENDORFINA CONCEPT SRL, precizează următoarele:

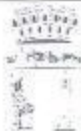
Conform adresei cu nr. 18596/17.05.2024 a Companiei de Apă Someș S.A către Primăria Cluj-Napoca, se clarifică instituirea unei zone de protecție sanitară cu regim sever pe strada Ștefan Pascu, și anume: "La intersecția străzilor Ștefan Pascu și Anton Bacalbașa, Compania de Apă Someș deține o stație de pompare apă potabilă, realizată în construcție supraterană. Stația de pompare are rolul asigurării debitului de apă potabilă necesar localității Chinteni și a fost construită în anul 2014 de către Primăria Chinteni. Conform HG 930/2005, art. 30, aliniat a) la stațiile de pompare se instituie zonă de protecție sanitară cu regim sever, de 10 metri de la zidurile exterioare ale clădirilor." Dată fiind poziția acestei stații de pompare, distanța aferentă de siguranță a acesteia nu influențează documentația PUZ-ului de față.

Astfel, conform celor menționate mai sus și a Avizului de Amplasament nr. 4544/18127/2024 emis de către Compania de Apă Someș S.A., "se avizează favorabil executarea obiectivului propus".

Întocmit,

Arh. Urb. Alida VIȘAN





PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Copie
23.10.2023
Nr.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
20. OCT. 2023
Nr. 857375
433

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

Subsemnatul (a) GALOMIE JOAN cu domiciliul în
județul CLUJ localitatea CLUJ-NAPOCA strada
.....bl.....corp.....scara..... telefon
identificat prin C.I./B.I., seria.....nr..... e-mail.....
.....in calitate de
..... (vecin/coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile, făcute pentru
documentația PUZ/PUD întocmită pentru activități sportive în activități economice
cu caracter terțiar de STEȘAN-PASCU - EST

Va comunic următoarele observații/obiecțiuni cu privire la propunerea PUZ/PUD

am fost de acord cu acest Puz ~~intocmit~~ întrucât construirea
sălii de sport în a terenului de fotbal ce produce foarte
multă aglomerație de mururi dar fiind municipal mare de
clienți în foarte mult echipet, gândește cu urmare activităților
sportive complexe care urmează a se desfășura. Acesta
zonă este destinată pentru construcție de locuințe unifamiliale
iar pentru activități sportive sunt în vecinătatea
zonei foarte multe persoane în vârstă, Baza sportivă Cluj-Napoca, anul
am construit Elite care este în construcție, orașul în construcție și cu
clienți de sport, scara Nicolae Yagel, Arhitect Jui Săușan. Prin
prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail: unde se dorește construirea sălii
este emisa după două construcții
de construcție a grupului de construcții

- ☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- ☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- ☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 20.10.2023

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Time estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclužnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
Nr. CLUJ-NAPOCA

20.10.2023

Nr.

847377

43

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

Subsemnatul (a).....POP IOAN.....cu domiciliul în
județul.....CLUJ.....localitatea.....CLUJ-NAPOCA.....strada.....
.....bl.....corp.....scara.....ap....., telefon..... e-mail.....
identificat prin C.I./B.I., seria.....CNP..... în calitate de vecin
pe latura EST- locuința unifamilială..... (vecin/coproprietar etc.) luând la cunoștință propunerile făcute pentru
documentația PUZ/PUD întocmită pentru "PUZ PENTRU INSTITUIRE SUBZONA DE ACTIVITĂȚI
SPORTIVE SI ACTIVITĂȚI ACONOMICE CU CARACTER TERTIAR- STR STEFAN PASCU-
EST", beneficiar Mircea Cublesan, proiectant s.c. Endorfina Cor

Va comunic următoarele observatii/obiectiuni cu privire la propunerea PUZ/PUD

- Conform PUG Cluj-Napoca, teritoriul pe care se va aplica urbanizarea este UTR de referință, sau o zonă mai mare, cum CERE COMISIA DE URBANISM LA APROAPE TOATE LUCRARILE - nu 2000 mp
- Nu s-a luat legătura cu vecinii pentru discuții/consultări- recomandare prin Ordin nr. 2701/2010.
- Nu s-a afișat anunțul în cel puțin 3 locuri vizibile – Ordin nr. 2701/2010
- Nu se respecta retragerile de la strada, laterale, posterioare din UTR Uliu/Liu
- Nu se respecta zona de protecție pentru conducte aducțiune ape Ø1000 și Ø800 prin HG 930/2005, CAP 7, art.30, lit.d; nu se respecta prevederile din HG 930/2005, CAP I, art.8, pct.3
- Nu se respecta distanțele între clădiri, Normativ P118
- Neconcordanțe între situația reală a terenurilor și cea prezentată pe planșe.
- Lipsa/neprezentarea unor analize precum : relația zonei studiate cu orașul, analiza funcțională -prin care să se demonstreze necesitatea unei asemenea investiții între case
- Incompatibilități între activități sportive și teritoriu pentru locuințe unifamiliale: zgomot și perturbare, intimitate afectată, trafic suplimentar + parcare, impact asupra valorii proprietății, poluare luminoasă
- atasat la adresă: tabel cu vecinii care nu susțin proiectul; aviz compania de apă prin care se cere respectarea HG930/2005; planșa cu dotări în proximitate; planșa cu situația reală a terenului de la SUD; planșa cu posibilă etapizare mai oportună; planșa care atestă zona de protecție sanitară

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

popioan0104@gmail.com

- ☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- ☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- ☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere, pentru acest lucru

Data.....20.10.2023.....

Semnătura.....

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclužnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

Catre,
Primaria Municipiului Cluj-Napoca,
Direcția Generala de Urbanism, Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul Pop Ioan,

vecin la EST cu terenurile care fac obiectul "PUZ PENTRU
**INSTITUIRE SUBZONA DE ACTIVITATI SPORTIVE SI ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER
TERTIAR – STR. STEFAN PASCU -EST**" beneficiar/inițiator Anca și Vasile-Mircea Cubleşan,
documentație elaborată de S.C. Endorfina Concept S.R.L., vă prezint următoarele observații și contestații
referitoare la lucrarea mai sus menționată:

Pct.1 – zona de urbanizare

- Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este Unitatea Teritorială de Referință conform PUG Cluj-Napoca
- Nu s-a luat legătura cu vecinii cuprinși un UTR ULiu, deoarece sunt doritori de urbanizare a terenurilor.
 - o Pe strada Ștefan Pascu colț cu Oașului s-a elaborat PUZ cu HCL nr. 868 / 2020 fiind o zona cu front la 3 străzi și mărginită la nord și vest (parțial) de parcele deja construite
 - o Pe strada Anton Bacalbașa este în derulare un PUZ, terenurile reglementate fiind de asemenea într-o zonă privilegiată, mărginită la est de strada Ștefan Pascu, la nord de strada Anton Bacalbașa, la vest de strada Odobești, iar la sud de construcții existente/ UTR Liu.
 - o Prin aceasta documentație "PUZ PENTRU INSTITUIRE SUBZONA DE ACTIVITATI SPORTIVE SI ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR – STR. STEFAN PASCU -EST" se dorește reglementarea a doua parcele cu CF 352897 si CF 352893, acestea acoperind o suprafață foarte mică din UTR ULiu care a rămas neurbanizată, parcela fiind amplasată la mijlocul strazii. Zona nereglementată este cuprinsă între str. Ștefan Pascu vest, UTR Lir la est, la sud UTR Lc, iar la nord (inclusiv la nord de strada Anton Bacalbașa) de UTR A.

Referitor la cele menționate mai sus nu este oportună urbanizarea a doua parcele de cc 1800-2000 mp dintr-un total de cc 57 000 mp UTR ULiu. Aceasta propunere nu oferă o direcție de dezvoltare sustenabilă și potrivită acestei zone care să asigure calitatea vieții într-o zonă rezidențială.

Pct.2 – Retrageri- zone protecție- distanțe de siguranță-

- o Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 868/2020 și Documentație PUZ-str. Anton Bacalbașa (în dezbateri pe site-ul primăriei Cluj-Napoca) elaborate de SC MADE BY SRL, pe strada Ștefan Pascu se află conducte de aducțiune apă a căror zonă de protecție este de 10m de o parte și de alta conform *Hotărare nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica* – Art. 30, lit. d, CAPITOLUL VIII-măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor din *NORMELE SPECIALE privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica*.
- o Nu este respectat Art.8, pct 3 din *Hotărare nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica*

Nefiind marcată zona de protecție pe planșele prezentate, acest lucru induce în eroare informarea publicului. Respectiva zonă de protecție limitează foarte tare suprafața construibilă a parcelei din prezentul PUZ în desfășurare, cu ≥ 9 m. lățimea parcelei inițiale fiind de aproximativ 22 m.

- o Conform PUG Cluj-Napoca, UTR ULiu / Liu –locuințe unifamiliale
– secțiunea 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- o Conform PUG Cluj-Napoca, UTR S_Et (se va aplica regulamentul aferent Et)
- secțiunea 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m

- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m

Aceste retrageri nu sunt respectate față de limitele de proprietate vecine, care includ locuințe unifamiliale.

-conform dimensiunilor parcelei, și a restricțiilor impuse : zona de protecție a conductelor de aducțiune apă cc/> 10m (HG 930/2005), retrageri posterioare min 6 m, zona construibilă se limitează foarte mult pentru scopul prezentei teme.

Lațime parcelă cc 19.3 m -> - ~9m zona protecție - 6m retragere posterioară => 4.3 m zona construibilă.

- o Nu se respectă distanțele de siguranță din Normativ P118, Tabel 2.2.2.

Fiind o zona de urbanizare, fără un plan de dezvoltare stabilit de comun acord cu proprietarii din UTR ULiu care să asigure calitatea vieții într-o zona de locuințe unifamiliale-rezidențială, punem întrebarea unde vor fi parcate mașinile tuturor clienților ? deoarece este cunoscut faptul ca nu se vor strânge cate 3-4 persoane să vină cu o mașină când închiriază terenul de fotbal propus pe clădire (2 locuri propuse pentru cc 10-12 persoane), plus cei care vin mai repede și așteaptă la teren , sau vizitatorii cărora le-a fost dat câte un loc la 15 persoane. (4 locuri pentru 60 persoane). Întelegem ca s-a facut calculul pentru locurile de parcare conform anexa 2 din PUG, dar nu este realist și nu reflectă realitatea multor săli de sport.

Pct.3 – corelare planșe cu situația reală a terenurilor și obiectivelor de utilitate publică

- o Pe planșele prezentate, Zona de Circulații Rutiere nu este cea corectă. În partea de sud a PUZ-ului, între pct topo 9-7 este servitute de trecere 3.5m pentru parcela CAD 345209, iar ce este la sud de această parcelă este proprietate privată/teren viran, nu **CIRCULAȚII RUTIERE**.
- o De asemenea, pe planșa PLAN DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ suprafața de teren, ce se desprinde din str. Ștefan Pascu la dreapta (cea mentionata mai sus), aflată la Sud de zona reglementată, este proprietate privată, **NU TEREN ÎN PROPRIETATE PUBLICĂ**.

Terenul reglementat prin PUZ **NU** este teren de colț.

Pct.4 – incompatibilități cu locuințe unifamiliale

Instituirea unei subzone pentru activități sportive și economice în interiorul unei unități teritoriale pentru Locuințe unifamiliale izolate/cuplate poate să creeze incompatibilități semnificative între aceste două tipuri de utilizări.

- **Zgomot și perturbare:** Activitățile sportive, cum ar fi antrenamentele, competițiile și evenimentele sportive sau meciurile de fotbal implică adesea lovituri puternice ale mingii, țipete, strigăte și zgomot general, generând un nivel semnificativ de mare de zgomot. Aceasta poate să perturbe liniștea și confortul rezidenților din unitățile teritoriale pentru locuințe unifamiliale, în special în timpul orelor de odihnă sau în serile târzii. Construirea unui teren de fotbal la o distanță de min 3 metri de case poate duce la un nivel ridicat de zgomot, ceea ce poate afecta calitatea vieții rezidenților, în special în timpul jocurilor sau al antrenamentelor. Acest lucru ar conduce la dificultăți în a se relaxa și odihni

în mod corespunzător din cauza zgomotului și activității intense care are loc exact lângă geamurile locuințelor sau în imediata lor vecinătate.

- **Intimitatea și confidențialitatea afectate:** Unitățile teritoriale pentru locuințe unifamiliale sunt adesea concepute pentru a oferi intimitate și confidențialitate rezidenților. Realizarea unei subzone pentru activități sportive în imediata apropiere poate să afecteze această intimitate, deoarece spectatorii sau participanții la activități sportive pot avea vizibilitate asupra curților și spațiilor private ale locuitorilor. Amplasarea unei săli de sport și a unui teren de fotbal pe acoperiș la o distanță de min 3 m față de proprietățile vecine înseamnă că activitățile sportive pot fi vizibile pentru vecini, și este vizibilă și curtea vecinilor. Acest lucru poate diminua intimitatea și confortul rezidenților, mai ales dacă aceștia simt că sunt supravegheați în mod constant.
- **Trafic și parcare suplimentare:** Construirea unei săli de sport cu teren de fotbal poate atrage un număr mare de participanți și spectatori, ceea ce poate duce la creșterea traficului și problemelor de parcare în zonă. Aceasta poate avea un impact negativ asupra mobilității și accesului rezidenților la propriile case. Poate să solicite intens spațiul și să afecteze alte aspecte ale vieții din cartier, cum ar fi parcarile, traficul și infrastructura generală.
- **Siguranța rezidenților:** Construirea unei Săli de sport cu teren de fotbal pe acoperiș poate prezenta riscuri pentru siguranța rezidenților din casele unifamiliale din apropiere. Loviturile puternice ale mingii sau chiar jucătorii care cad accidental în apropierea casei pot provoca daune materiale sau răni rezidenților și vizitatorilor.
- **Impactul asupra valorii proprietății:** Construirea unei astfel de facilități poate să afecteze valorile proprietăților din vecinătate. Posibilitatea de a vedea sau auzi activitățile sportive zgomotoase de dimineața până târziu în noapte poate face ca locuințele din zonă să fie mai puțin atractive pentru cumpărători sau să scadă valorile acestora.
- **Poluarea luminoasă:** Dacă sala de sport funcționează și pe timp de noapte sau are iluminat exterior intens pentru terenul de fotbal, aceasta poate genera poluare luminoasă care să afecteze și mai mult calitatea somnului și mediul înconjurător.
- **Conflictul de utilizari/opiniile comunității:** Locuitorii din unitățile teritoriale pentru locuințe unifamiliale caută adesea liniște și stabilitate, în timp ce unitățile teritoriale pentru activități sportive sunt destinate desfășurării de activități intense și zgomotoase. Această diferență în utilizarea terenurilor poate să ducă la conflicte și nemulțumiri între rezidenți și administratorii sau utilizatorii unității teritoriale pentru sport. Este important să se ia în considerare opiniile și preocupările rezidenților din comunitate înainte de a lua o decizie cu privire la construirea unei astfel de facilități.

Din cele redate mai sus, susținem că NU suntem de acord cu instituirea unei subzone S_Et pentru ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR în forma actuală :

- Nu se dezvoltă întregul UTR ULiu sau o suprafață mai însemnată (pe etape) ASA CUM CERE DE CELE MAI MULTE ORI COMISIA DE URBANISM, care să dea o direcție sustenabilă de dezvoltare pe viitor, care să asigure o calitate a vieții mai ridicată, reprezentativă pentru o zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale
- Nu sunt prezentate pe planșe zonele de protecție pentru conductele de aducțiune ape, lucru care ar reduce considerabil suprafața constructibilă.
- Informațiile de pe planșa OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, CIRCULAȚIA TERENURILOR nu sunt corecte și induc în eroare.
- Nu se respectă retragerile : de la strada, de la limitele laterale și posterioare – față de locuințe existente, retrageri care și ele ar reduce suprafața constructibilă
- Disconfortul fonic al activităților propuse și cel creat de mașinile viitorilor clienți va fi unul foarte mare.
- Diminuarea intimității vecinilor.

Pop Ioan,

Semnatura



Tabel vecini care nu sunt de acord cu lucrarea „Elaborare PUZ pentru Instituire subzona S_Et Activitati sportive si activitati economice cu caracter terțiar, str. Stefan Pascu-Est”, beneficiari Anca si Vasile-Mircea Cublesan

Nr.	Nume-prenume	Seria și nr. CI	Adresa /sau nr.CF -nr.CAD	Semnătura
1				
2	Ius Juliana			
3	Iulian Ios			
4	Yichuav Gionica			
5	CIMPOIU CORNELIU			
6	Rotar Mihaela			
7	Holoban Oana			
8	Petrus Eugen			
9	MOC A PAVEL			
10	LOVACS PETER			
11	TELECANI IOANA VASILE			
12	Cala Gheorghe			
13	POP ADRIEL			
14	Mihaila Juliana			
15	Kovacs Jozsef			
16	Heltay Borbela			
17	TAMAS IULIU			
18	Dimitrie Ios			
19	ZSIGA CAROL			
20	TAMAS ACIN			
21	BOICIU RAOUL			
22	Rebreanu Vlad A.			
23				
24				



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. 986466 / 13.12.2023

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

Subsemnatul (a) CUBLESAN VASILE MIRCEA reprezentant al

.....cu domiciliul stabil în
județul CLUJ localitatea Cluj Napoca strada.....
nr.....bl.....corp.....scara.....ap.....

identificat prin C.I./B.I., seria.....nr.....CNP.....completez dosarul
pentru aviz Arhitect Sef.....depus cu numărul
de înregistrare dosar inreg 808410 din 03.10.2023

Cu următoarele acte:

raspuns adresa vecini si planse modificate

☒ Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- ☒ Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- ☒ Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- ☒ Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

www.primariaclužnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Țimp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclužnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Ca răspuns la sesizarea înregistrată cu nr.
847374/20.10.2023 a domnului **Ioan SALOMIE**,
Proiectantul lucrării, SC ENDORFINA CONCEPT SRL, precizează următoarele:

1. Strada Ștefan Pascu se va regulariza la profil de 9 metri prin cedarea unei suprafețe de 205.07 mp, iar necesarul de parcări aferente dotării sportive va fi asigurat în incintă. Astfel, traficul nu se va perturba iar funcțiunea propusă nu va produce aglomerare și ambuteiaje. Ipotețic vorbind, în scenariul urbanizării ca zonă de locuințe (conform UTR ULiu, secțiunea 3, punctul 4), traficul generat ar fi de minim 12 autoturisme.

2. Întrucât activitatea principală a construcției propuse este cea de antrenamente sportive fără public iar beneficiarul nu intenționează să organizeze competiții care să aibă flux mare de persoane și spectatori, poluarea sonoră nu perturbă liniștea și ambianța zonei. Mai mult de atât, activitățile se vor desfășura exclusiv în interiorul clădirii.

3. Conform RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014 și HCL nr. 579/2018, pentru UTR ULiu, secțiunea 2, punctul 2, sunt permise servicii cu acces public care să se adreseze preponderent locuitorilor zonei. Conform analizei sectoriale prezentate în planșa U.13 din documentația PUZ-ului, în proximitate nu există suficiente dotări sportive care să răspundă cererii iar zona urmează a se urbaniza și popula. O dotare sportivă este necesară și bine venită în detrimentul evoluției zonei și va reprezenta un element antrenant al dezvoltării. Astfel, reglementarea unei astfel de dotări sportive va răspunde conceptului de planificare urbană „Orașul de 15 minute” adoptat în Cluj-Napoca.

4. Conform Avizului de Amplasament nr. 173/1182/2023 emis de către Compania de Apă Someș S.A., “se avizează în principiu realizarea obiectivului conform PUZ [...] întrucât sub acest amplasament nu există conducte publice de apă-canal.” Deoarece conductele în cauză trec pe sub Str. Ștefan Pascu- domeniu public- proprietar Municipiul Cluj-Napoca, **nu sunt necesare zone de protecție asupra conductelor conform HG 930/2005.**

Pe lângă beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile activităților fizice se reflectă în formarea unui profil psihologic echilibrat și în dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității. Având în vedere importanța practicării sportului ca parte integrantă a unui stil de viață sănătos, necesitatea de noi dotări sportive se înscrie în politicile actuale de dezvoltare ca argument viabil în favoarea creșterii calității vieții. Investiția de față este una privată dar care se adresează publicului. Publicul țintă sunt copiii, tinerii și cei care locuiesc sau urmează a locui în zonă, contribuind la sporirea calității vieții.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Ca răspuns la sesizarea înregistrată cu nr.
835597/16.10.2023 a domnului **Gheorghe CALU**,
Proiectantul lucrării, SC ENDORFINA CONCEPT SRL, precizează următoarele:

1. Conform RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014 și HCL nr. 579/2018, pentru UTR Uliu, secțiunea 2, punctul 2, sunt permise servicii cu acces public care să se adreseze preponderent locuitorilor zonei. Conform **analizei sectoriale** prezentate în planșa U.13 din documentația PUZ-ului, în proximitate nu există suficiente dotări sportive care să răspundă cererii iar zona urmează a se urbaniza și popula. O dotare sportivă este necesară și bine venită în detrimentul evoluției zonei și va reprezenta un element antrenant al dezvoltării. Astfel, reglementarea unei astfel de dotări sportive va răspunde conceptului de planificare urbană „Orașul de 15 minute” adoptat în Cluj-Napoca.

2. Întrucât activitatea principală a construcției propuse este cea de antrenamente sportive fără public iar beneficiarul nu intenționează să organizeze competiții care să aibă flux mare de persoane și spectatori, poluarea sonoră nu perturbă liniștea și ambianța zonei. Mai mult de atât, activitățile se vor desfășura exclusiv în interiorul clădirii.

3. Strada Ștefan Pascu se va regulariza la profil de 9 metri prin cedarea unei suprafețe de 205.07 mp, iar necesarul de parcuri aferente dotării sportive va fi asigurat în incintă. Astfel, traficul nu se va perturba iar funcțiunea propusă nu va produce aglomerare și ambuteiaje. Teoretic vorbind, în cazul reparcelării pentru locuințe individuale de minim 360 mp (conform UTR Uliu, secțiunea 3, punctul 5), ar reieși 5 parcele, deci un număr de 10 vehicule pe toată zona reglementată. Prin reglementarea dotării sportive se propun 12 locuri de parcare care să asigure buna funcționare, depășind cu puțin scenariul locuințelor individuale.

Pe lângă beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile activităților fizice se reflectă în formarea unui profil psihologic echilibrat și în **dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității**. Având în vedere importanța practicării sportului ca parte integrantă a unui stil de viață sănătos, necesitatea de noi dotări sportive se înscrie în politicile actuale de dezvoltare ca argument viabil în favoarea creșterii calității vieții. Investiția de față este una privată dar care se adresează publicului. Publicul țintă sunt copiii, tinerii și cei care locuiesc sau urmează a locui în zonă, contribuind la sporirea calității vieții.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Ca răspuns la sesizarea înregistrată cu nr.

835605/16.10.2023 a domnului **Alin Florin TĂMAȘ,**

Proiectantul lucrării, SC ENDORFINA CONCEPT SRL, precizează următoarele:

1. A fost realizat un studiu de însorire în 23 decembrie 2023 (ziua solstițiului de iarnă), iar conform acestuia se asigură minimul necesar de lumină naturală pe zi aferent încăperilor de locuit conform Ordinului nr. 119 (cap. 1, art. 3) pentru construcția vecină având nr. CAD. 345209-C1.

2. Strada Ștefan Pascu se va regulariza la profil de 9 metri prin cedarea unei suprafețe de 205.07 mp, iar necesarul de parcuri aferente dotării sportive va fi asigurat în incintă. Astfel, traficul nu se va perturba iar funcțiunea propusă nu va produce aglomerare și ambuteiaje. Ipotețic vorbind, în scenariul urbanizării ca zonă de locuințe (conform UTR Uliu, secțiunea 3, punctul 4), traficul generat ar fi de minim 12 autoturisme.

3. Întrucât activitatea principală a construcției propuse este cea de antrenamente sportive fără public iar beneficiarul nu intenționează să organizeze competiții care să aibă flux mare de persoane și spectatori, poluarea sonoră nu perturbă liniștea și ambianța zonei. Mai mult de atât, activitățile se vor desfășura exclusiv în interiorul clădirii.

Pe lângă beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile activităților fizice se reflectă în formarea unui profil psihologic echilibrat și în **dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității.** Având în vedere importanța practicării sportului ca parte integrantă a unui stil de viață sănătos, necesitatea de noi dotări sportive se înscrie în politicile actuale de dezvoltare ca argument viabil în favoarea creșterii calității vieții. Investiția de față este una privată dar care se adresează publicului. Publicul țintă sunt copiii, tinerii și cei care locuiesc sau urmează a locui în zonă, contribuind la sporirea calității vieții.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

Ca răspuns la sesizarea înregistrată cu nr.

847377/20.10.2023 a domnului **Ioan POP,**

Proiectantul lucrării, SC ENDORFINA CONCEPT SRL, precizează următoarele:

1. Conform **Avizului de oportunitate cu nr. 53/03.04.2023**, teritoriul care urmează a fi reglementat cuprinde imobilele cu nr. CAD 352892, 352893, 352896 și 352897 (inițial comasate în nr. CAD 331587 și 298534) situate în vecinătatea estică a străzii Ștefan Pascu.

2. Conform recomandării prin Ordin nr. 2701/2010, beneficiarul a luat legătura cu vecinii pentru discuții și consultări.

3. Conform Ordinului nr. 2701/2010, anunțul a fost afișat pe teren printr-un panou de informare, în ziarul „Făclia” (ediția din 3 octombrie 2023) și pe site-ul primăriei Cluj-Napoca (secțiunea „Informarea și consultarea publicului- PUD și PUZ”).

4. Condorm RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/2014 și HCL nr. 579/2018, pentru UTR Uliu, secțiunea 3, retragerile minime față de vecini se pot reglementa prin PUZ.

5. Conform Avizului de Amplasament nr. 173/1182/2023 emis de către Compania de Apă Someș S.A., “se avizează în principiu realizarea obiectivului conform PUZ [...] întrucât sub acest amplasament nu există conducte publice de apă-canal.” Deoarece conductele în cauză trec pe sub Str. Ștefan Pascu- domeniu public- proprietar Municipiul Cluj-Napoca, **nu sunt necesare zone de protecție asupra conductelor conform HG 930/2005.**

6. Conform normativului P118-99 (Normativ de siguranță la foc a construcțiilor), prin implementarea unui perete antifoc spre vecinătăți, nu este necesară respectarea distanțelor minime față de construcțiile vecine.

7. Planșele aferente documentației PUZ au fost corelate cu situația reală în ceea ce privește terenurile (zona de sud dintre punctele 7 și 9 a fost corectată).

8. Aferent documentației PUZ-ului sunt prezentate analize în planșele U.11 PLAN DEZVOLTARE ULTERIOARĂ, U.12 RELAȚIA ZONĂ-ORAȘ, U.13 ANALIZA SECTORIALĂ.

9. Conform **analizei sectoriale** prezentate în planșa U.13 din documentația PUZ-ului, în proximitate nu există suficiente dotări sportive care să răspundă cererii iar zona urmează a se urbaniza și popula. O dotare sportivă este necesară și bine venită în detrimentul evoluției zonei și va reprezenta un element antrenant al dezvoltării. Astfel, reglementarea unei astfel de dotări sportive va răspunde conceptului de planificare urbană „Orașul de 15 minute” adoptat în Cluj-Napoca.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988

10. Întrucât activitatea principală a construcției propuse este cea de antrenamente sportive fără public iar beneficiarul nu intenționează să organizeze competiții care să aibă flux mare de persoane și spectatori, poluarea sonoră nu perturbă liniștea și ambianța zonei. Mai mult de atât, activitățile se vor desfășura exclusiv în interiorul clădirii.

11. Construcția propusă este semi-îngropată iar fațadele supraterane sunt tratate opac sau translucid, neinterferând cu intimitatea vecinilor.

12. Strada Ștefan Pascu se va regulariza la profil de 9 metri prin cedarea unei suprafețe de 205.07 mp, iar necesarul de parcuri aferente dotării sportive va fi asigurat în incintă. Astfel, traficul nu se va perturba iar funcțiunea propusă nu va produce aglomerare și ambuteiaje. Ipotețic vorbind, în scenariul urbanizării ca zonă de locuințe (conform UTR Uliu, secțiunea 3, punctul 4), traficul generat ar fi de minim 12 autoturisme.

Pe lângă beneficiile aduse de către sport stării de sănătate, implicațiile activităților fizice se reflectă în formarea unui profil psihologic echilibrat și în **dezvoltarea individuală din punct de vedere al interacțiunii sociale în cadrul comunității**. Având în vedere importanța practicării sportului ca parte integrantă a unui stil de viață sănătos, necesitatea de noi dotări sportive se înscrie în politicile actuale de dezvoltare ca argument viabil în favoarea creșterii calității vieții. Investiția de față este una privată dar care se adresează publicului. Publicul țintă sunt copiii, tinerii și cei care locuiesc sau urmează a locui în zonă, contribuind la sporirea calității vieții.

Întocmit,

Arh. Urb. Alida VIȘAN



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988



Ca răspuns la sesizarea înregistrată cu nr.

458149 ~~45819~~/09.05.2024 a domnului Ioan POP,

Proiectantul lucrării, SC ENDORFINA CONCEPT SRL, precizează următoarele:

Conform adresei cu nr. 18596/17.05.2024 a Companiei de Apă Someș S.A către Primăria Cluj-Napoca, se clarifică instituirea unei zone de protecție sanitară cu regim sever pe strada Ștefan Pascu, și anume: "La intersecția străzilor Ștefan Pascu și Anton Bacalbașa, Compania de Apă Someș deține o stație de pompare apă potabilă, realizată în construcție supratcrană. Stația de pompare are rolul asigurării debitului de apă potabilă necesar localității Chinteni și a fost construită în anul 2014 de către Primăria Chinteni. Conform HG 930/2005, art. 30, aliniat a) la stațiile de pompare se instituie zonă de protecție sanitară cu regim sever, de 10 metri de la zidurile exterioare ale clădirilor." Dată fiind poziția acestei stații de pompare, distanța aferentă de siguranță a acesteia nu influențează documentația PUZ-ului de față.

Astfel, conform celor menționate mai sus și a Avizului de Amplasament nr. 4544/18127/2024 emis de către Compania de Apă Someș S.A., "se avizează favorabil executarea obiectivului propus".

Întocmit,

Arh. Urb. Alida VIȘAN





S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de proiectare si urbanism-

Str. Cuza Voda, nr.20, Floresti, jud. Cluj CUI: 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: endorfina.concept@gmail.com tel. +40 754 452 988



Ca răspuns la sesizarea înregistrată cu nr.

614873/31.07.2024 a domnului Ioan POP,

Proiectantul lucrării, SC ENDORFINA CONCEPT SRL, precizează următoarele:

Memoriul, regulamentul local de urbanism și părțile desenate au fost corelate cu propunerea discutată și dezbătută în ședința CTATU.

- Conform ședinței CTATU, construcția va fi dispusă în aliniamentul străzii Ștefan Pascu (regularizată). Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3 metri, iar față de limita posterioară, minim 3,5 metri (33.60 metri lungime în partea sudică și 44.85 metri lungime în partea nordică) și minim 6 metri (în dreptul construcției vecine, 12 metri lungime) conform planșei U.03-Reglementări urbanistice.
- Funcțiunea predominantă este cea de sală de sport. În paralel, celelalte funcțiuni au caracter conex dotării sportive care să susțină activitatea desfășurată sau alimentație publică aferentă sălii.
- Conform ședinței CTATU, se admit trei niveluri suprateane, cu H max de 12 metri, respectându-se retragerile față de limitele parcelei.
- Clădirile se vor acoperi cu terase necirculabile sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.
- Înspre limita nord-estică a parcelei, nu se propun ferestre cu vedere directă. La nevoie, iluminarea spațiilor orientate spre această limită se va face prin ferestre sau goluri cu sticlă mată care să nu permită vederea spre vecin.
- Înspre limita nord-estică a parcelei se propune o plantație de arbuști cu rol de perete vegetal înspre parcela vecină (câte unul pentru fiecare 200 mp de teren reglementat) care să nu obtureze și să nu deranjeze prin înălțime și diametrul coroanei.

Întocmit,

Arh. Urb. Alida VIȘAN

