

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

Nr. ... 990 <sup>AVIZ</sup> din 21.10.2018

pentru **P.U.Z și P.U.D– Centru de agrement, drumul Sfântul Ion**  
generat de imobilul cu nr. cad. 310234

Inițiator: S.C. Paem Transilvania Trans S.R.L prin Huszak Ioan Paul

Proiectant: S.C. Ektra Studio S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vlad Ovidiu A. Câmpean

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul studiat prin P.U.Z este U.T.R. Aapp, așa cum apare delimitat pe planșa 3.2 "Reglementări Urbanistice -Unități Teritoriale de Referință" aferente P.U.G, delimitat de drumul Sf. Ion în partea de nord și est, alee de interes local în partea de sud și zonă rezidențială în partea de vest. Teritoriul studiat cuprinde zona de reglementat ( terenul beneficiarul în suprafață de 6638mp) și vecinătățile adiacente. Prin P.U.D se detaliază prevederile pentru parcela cu nr. Cad. 310234.

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

- **UTR Aapp – Zonă de agrement pentru public /privat**

-*regim de construire:* Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor. Acordul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Acordul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinarit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

-*înălțimea maximă admisă:* Acord pentru public:Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (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.

-*indici urbanistici :* POT maxim = 10% , CUT maxim = 0,25 și CUT maxim = 0,1 pt acord privat

-*retragere min. față de aliniament :* Acord pentru public: Clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament. Acord 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.

-*retragere min. față de limitele laterale și posterioare:*Acord pentru public: Clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate. Acord privat: Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la limitele laterale de proprietate.

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:*Acord pentru public: Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa 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. Acord privat: Nu e cazul.

### Prevederi P.U.Z propuse

#### **U.T.R Aapp\_SPA – Zonă de agrement pentru public**

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

### Prevederi P.U.D propuse

#### **-amplasarea pe parcelă:**

- centru de agrement :6m față de limita estică, min.8m față de Drumul Sfântul Ion regularizat la 18m;
- piscină exterioară – min.6m față de limita estică, min.3m față de centrul de agrement;
- accesul auto și pietonal: două accese auto din Drumul Sf. Ion, un acces pietonal;
- staționarea vehiculelor (auto și velo): parcaje la sol - două platforme de parcare în partea nordică și sudică a amplasamentului, necesarul de locuri calculându-se conform Anexei 2 din Regulament.

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

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

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

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

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director executiv,  
Ing. Corina Ciuban

Șef birou,  
Arh. Andreea Mureșan

# PLAN REGLEMENTARI ZONA REGLEMENTATA scara 1:500

BLANZ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA SITUAȚIA EXISTENTA SITUAȚIA PROPUȘA

CONSTRUCȚII	MP	MP
CAROSABLA - PARCARE	183	49
SPAZIU VERDE	100	19
TEREN DEZAMONSTRANT ORIENTAT DE SUD-EST	400	300
S TEREN	600	100



Prezentul document reprezintă un set de proiecte de amenajare a teritoriului pentru recepția nr. 13/26.02.2017. Autor: Mihai Kerezi, Ștefan Ștefan, Ștefan Ștefan, Ștefan Ștefan.

**SITUAȚIA PROPUȘA**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

# PLAN REGLEMENTARI ZONA STUDIATA scara 1:1000

BLANZ TERITORIAL - ZONA STUDIATA SITUAȚIA EXISTENTA SITUAȚIA PROPUȘA

CONSTRUCȚII	MP	MP
CAROSABLA - PARCARE	183	49
SPAZIU VERDE	100	19
TEREN DEZAMONSTRANT ORIENTAT DE SUD-EST	400	300
S TEREN	600	100



Prezentul document reprezintă un set de proiecte de amenajare a teritoriului pentru recepția nr. 13/26.02.2017. Autor: Mihai Kerezi, Ștefan Ștefan, Ștefan Ștefan, Ștefan Ștefan.

**SITUAȚIA PROPUȘA**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

# PLAN REGLEMENTARI ZONA STUDIATA scara 1:1000

BLANZ TERITORIAL - ZONA STUDIATA SITUAȚIA EXISTENTA SITUAȚIA PROPUȘA

CONSTRUCȚII	MP	MP
CAROSABLA - PARCARE	183	49
SPAZIU VERDE	100	19
TEREN DEZAMONSTRANT ORIENTAT DE SUD-EST	400	300
S TEREN	600	100



Prezentul document reprezintă un set de proiecte de amenajare a teritoriului pentru recepția nr. 13/26.02.2017. Autor: Mihai Kerezi, Ștefan Ștefan, Ștefan Ștefan, Ștefan Ștefan.

**SITUAȚIA PROPUȘA**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

# PLAN REGLEMENTARI ZONIFICARE

U.4

CONSTRUCȚII	MP	MP
CAROSABLA - PARCARE	183	49
SPAZIU VERDE	100	19
TEREN DEZAMONSTRANT ORIENTAT DE SUD-EST	400	300
S TEREN	600	100



Prezentul document reprezintă un set de proiecte de amenajare a teritoriului pentru recepția nr. 13/26.02.2017. Autor: Mihai Kerezi, Ștefan Ștefan, Ștefan Ștefan, Ștefan Ștefan.

**SITUAȚIA PROPUȘA**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

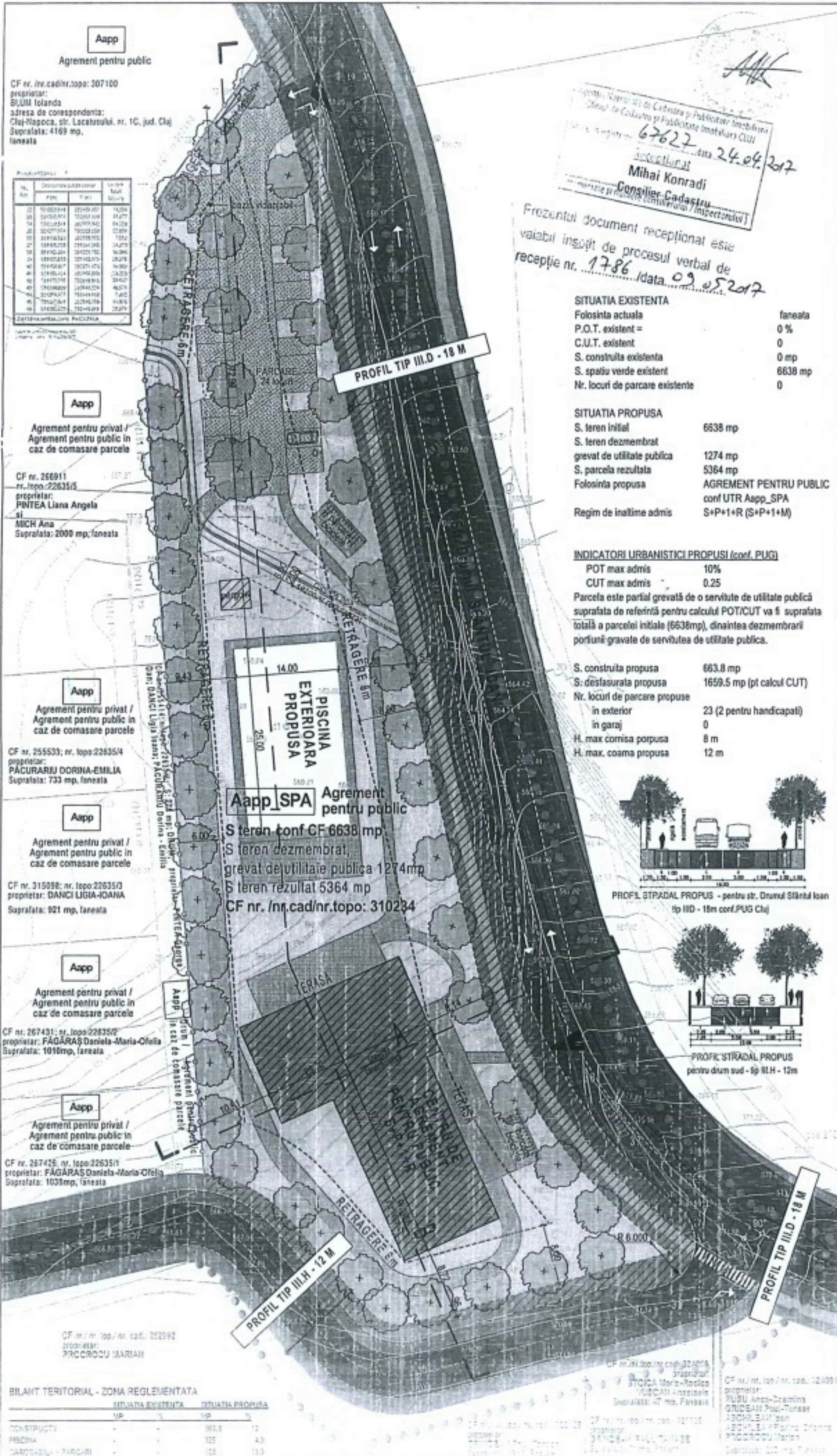
**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

**PROIECTUL DE CONSTRUCȚII**  
 S. teren total  
 S. teren documentat  
 S. teren de utilitate publică  
 S. teren de utilitate privată  
 S. teren de utilitate comună

PLAN REGLEMENTARI ZONIFICARE, scara 1:1000  
 Categorie de importanță - III - Casa de reprezentare - C



**Aapp**  
 Acord pentru public  
 CF nr. /nr. cad./nr. topo: 307100  
 proprietar: SUIUM Iolanda  
 adresa de corespondenta: Cluj-Napoca, Str. Lacustrului, nr. 1C, jud. Cluj  
 Suprafata: 4169 mp, lanata

nr. lot	Suprafata	Suprafata	Suprafata
22	10022314	10022315	10022316
23	10022317	10022318	10022319
24	10022320	10022321	10022322
25	10022323	10022324	10022325
26	10022326	10022327	10022328
27	10022329	10022330	10022331
28	10022332	10022333	10022334
29	10022335	10022336	10022337
30	10022338	10022339	10022340
31	10022341	10022342	10022343
32	10022344	10022345	10022346
33	10022347	10022348	10022349
34	10022350	10022351	10022352
35	10022353	10022354	10022355
36	10022356	10022357	10022358
37	10022359	10022360	10022361
38	10022362	10022363	10022364
39	10022365	10022366	10022367
40	10022368	10022369	10022370
41	10022371	10022372	10022373
42	10022374	10022375	10022376
43	10022377	10022378	10022379
44	10022380	10022381	10022382
45	10022383	10022384	10022385
46	10022386	10022387	10022388
47	10022389	10022390	10022391
48	10022392	10022393	10022394
49	10022395	10022396	10022397
50	10022398	10022399	10022400

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. 266911 /nr. topo: 2263515  
 proprietar: PRITEA Liana Angela  
 si MICH Ana  
 Suprafata: 2000 mp, lanata

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. 255533 /nr. topo: 2263514  
 proprietar: PACURARIU DORINA-EMILIA  
 Suprafata: 733 mp, lanata

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. 315098 /nr. topo: 2263513  
 proprietar: DANCI LIGIA-IOANNA  
 Suprafata: 921 mp, lanata

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. 267431 /nr. topo: 2263512  
 proprietar: FAGARAS Daniela-Maria-Oftel  
 Suprafata: 1010 mp, lanata

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. 267426 /nr. topo: 2263511  
 proprietar: FAGARAS Daniela-Maria-Oftel  
 Suprafata: 1039 mp, lanata

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. /nr. cad./nr. topo: 302292  
 proprietar: PROCROU IARBAH

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. /nr. cad./nr. topo: 310234  
 proprietar: Aapp SPA

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. /nr. cad./nr. topo: 310234  
 proprietar: Aapp SPA

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. /nr. cad./nr. topo: 310234  
 proprietar: Aapp SPA

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. /nr. cad./nr. topo: 310234  
 proprietar: Aapp SPA

**Aapp**  
 Acord pentru privat /  
 Acord pentru public in  
 caz de comasare parcele  
 CF nr. /nr. cad./nr. topo: 310234  
 proprietar: Aapp SPA

**BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA**

CONSTRUCTIA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	963,8	11	1274	15
PISCINA	325	4,3	1274	15
CAROSABILI + PARCURI	104	13,3	1274	15
SPATIU VERDE	120	1,5	1274	15
SPATIU ACOPERIT	1274	15	1274	15
TERENI NEDEZMEMBRAT SI NEGRADIT	1274	15	1274	15
UTILITATE PUBLICA	1274	15	1274	15
ALTELE	1274	15	1274	15
<b>TOTAL</b>	<b>8638</b>	<b>100</b>	<b>8638</b>	<b>100</b>

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

**SITUATIA EXISTENTA**  
 Fosinta actuala faneala  
 P.O.T. existent = 0 %  
 C.U.T. existent 0  
 S. construita existenta 0 mp  
 S. spatiu verde existent 6638 mp  
 Nr. locuri de parcare existente 0

**SITUATIA PROPUISA**  
 S. teren initial 6638 mp  
 S. teren dezmembrat 1274 mp  
 grevat de utilitate publica  
 S. parcela rezultata 5364 mp  
 Fosinta propusa  
 Regim de inaltime admis S+P+1R (S+P+1+M)

**INDICATORI URBANISTICI PROPUISI (conf. PUG)**  
 POT max admis 10%  
 CUT max admis 0.25  
 Parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica  
 suprafata de referinta pentru calculul POT/CUT va fi suprafata  
 totala a parcelei initiale (6638mp), dinaintea dezmembrarii  
 portiunii grevate de utilitate publica.

S. construita propusa 663,8 mp  
 S: desfasurata propusa 1659,5 mp (pt calcul CUT)  
 Nr. locuri de parcare propuse  
 in exterior 23 (2 pentru handicapati)  
 in garaj 0  
 H. max comisa propusa 8 m  
 H. max. coama propusa 12 m



**LEGENDA**

- limita zona studiată
- limita zona reglementată
- retrageri
- ▲ acces auto
- ▶ acces pietonal
- spațiu verde
- ▨ construcție propusă suprafața cadată
- ▩ suprafața teren dezmembrat grevat de utilitate publică
- ▧ suprafața pietonală permeabilă
- ▦ suprafața carosabilă permeabilă
- piscină exterioară

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

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

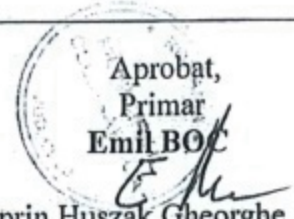
Propunere regularizare fundătură tip III, H-12m, conf. P.U.G. Cluj.

- carosabil
- parcare
- zona pietonală/verde

proiect nr. 001 U.4  
 data: 25/05/2019  
 nume planșă: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**  
 scara: 1:500

denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
 amplasament: Drumul Sântăului Ioan FM, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
 beneficiar: S.C. PAEM TARNISILVANIA TRANS S.R.L. C.U.I.: 34230128 sediu: strada Produs nr. 3, Vileta de Sus, jud. Maramures  
 proiectant general si de arhitectură: **EKTRA STUDIO SRL** Cluj-Napoca, str. Marghina nr.52, Bloc C, ap.5, sc. Cluj 41208510017; CUI: RO37789362 RO 97 87RL ROVIC R504 0003 2701  
 sef proiect: arh.urb. TULOGDY Laszlo TNA 4229  
 colaborator: arh. GUTTMANN Emilian TNA 8328

**PROIECT DE REGLEMENTARE URBANISTICA**  
 PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 PUD  
 25/05/2019  
 1:500  
 Cluj-Napoca



Ca urmare a cererii adresate de S.C. PAEM Transilvania Trans S.R.L prin Huszak Gheorghe înregistrată sub nr. 147883 cu domiciliul în județul Maramureș, din 24.03.2017 și completările depuse sub nr. 219107 din 9.05.2017 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 22.06.2017, se emite prezentul

**Aviz de Oportunitate**  
Nr. 631/.....din 24.07.2017

pentru elaborarea P.U.Z – Centru de agrement – Str. Făgetului generat de imobilul cu nr. cad. 310234 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este întreg UTR-ul Aapp delimitat de strada Făgetului în partea de nord și nord-est, UTR-Vp la sud, limita UTR – Aapp la vest și UTR – Lid la nord-vest, iar teritoriul de reglementat este delimitat de drumul de exploatare în partea de sud, str. Făgetului la nord și nord-est și parcelarul existent la vest.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

- 2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în UTR Aapp – Zona de agrement pentru public/privat
- 2.2 *propus*: se menține încadrarea funcțională din PUG, prin PUZ reglementându-se construirea și amenajarea zonei de agrement
- 2.3 *servituți de utilitate publică instituite prin PUG- profil III.D 18m*

**3. Indicatori urbanistici obligatorii**

- agrement pentru public și privat: P.O.T max = 10% , C.U.T max= 0,25;

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

- asigurarea servituții de utilitate publică instituită prin PUG, profil III.D 18m;
- accesul auto la zona se va propune și din drumul existent la sudul parcelei;
- se vor analiza circulațiile în zona teritoriului de studiat;
- staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelei din zona reglementată conform avizelor furnizorilor de utilități;

**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. 1068 din 12.03.2017
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)

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 nr. 1068 din 12.03.2017 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 350/2001 actualizată și ord. 233/2016.*

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

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop



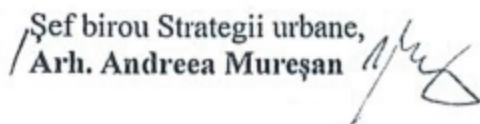
Inspector specialitate,  
Arh. Exp. Ligia Subțirică



Director Executiv,  
Ing. Corina Ciuban



Șef birou Strategii urbane,  
Arh. Andreea Mureșan



Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 1796037 din 24.03.2017  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.07.2017

Red.3ex. Inspector Adina Birjag



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

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

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

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. PAEM TRANSILVANIA TRANS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. EKTRA STUDIO S.R.L.

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

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./P.U.D. - Construire Centru de Acordare – Colonia Făget nr. 12 provizoriu

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

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

**A. Detalii privind tehnicile 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.D. nr. 367675/01.08.2018

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 04.10.2017

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

- Plan reglementări urbanistice
- Plan încadrare în zonă

*Datele și locurile tuturor întâlnirilor:*

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

Anunțul cu privire la dezbateră publică 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 populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 03.08.2017

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

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 dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Siclă în datele de 15.05.2018, ora 10:30.

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

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

Au fost notificați :

- Blum Iolanda – str. Lăcătușului nr. 1C
- Pinteș Liana Angela – str. Mogoșoaia nr. 2, ap. 11
- Mich Ana – str. Mogoșoaia nr. 2, ap. 11
- Păcurariu Dorina Emilia – str. Mogoșoaia nr. 2, ap. 11
- Danci Ligia Ioana – str. Mogoșoaia nr. 2, ap. 11
- Făgăraș Daniela Maria Ofelia – str. Mogoșoaia nr. 2, ap. 11
- Stoica Maria Rodica – str. Constantin Noica nr. 14, ap. 20
- Vușcan Anastasia – str. Constantin Noica nr. 14, ap. 20
- Rusu Anca Cosmina – Colonia Făget nr. 10U
- Grindean Paul Tănase – Colonia Făget nr. 10U
- Așchilean Ioan și Așchilean Florina Cristina – Colonia Făget nr. 10V
- S.C. AIB CONSULTING S.R.L. – Colonia Făget nr. 10V
- Proorocu Marian – Colonia Făget nr. 10W

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

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

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

Din partea publicului s-au prezentat 3 vecini :

- dl. Petruș Sergiu Alin proprietar al imobilului situat pe str. Janovics Jenő nr. 5, sesizează următoarele :
  - dacă există studiu de impact privind utilitățile fiind vorba de alimentarea cu apă a două bazine și a dușurilor, pentru că ar afecta zona





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

**Intelegem și respectăm dreptul la proprietate privată a beneficiarilor Planului Urbanistic zonal în cauză, și în nici un caz nu ne opunem unei utilizării a terenului conform reglementărilor aferente Zonei de agrement privat.**

În calitate noastră de proprietari ai parcelelor direct învecinate ale viitorului Centru de agrement, formulăm această cerere raportat la faptul că nu considerăm proiectul oportun iar prin dezvoltarea unui astfel de proiect vom fi privați de avantajele unei vieți normale, acesta constituind implicit o ingerință în exercitarea dreptului nostru la respectarea vieții private și de familie. **Dezvoltarea unui astfel de proiect duce de la sine cel puțin la o poluare fonică mare, asupra zonei învecinate acestuia, poluare fonică dezvoltată în mod curent prin particularitățile unei astfel de activități.**

De asemenea specificăm faptul că zona de dezvoltare a acestui proiect se află în imediată vecinătate a **situ-lui protejat „Natura 2000”**, finalizarea unui astfel de proiect ducând la o afectare directă a speciilor de animale protejate (prin poluarea fonică creată de specificul acestui gen de activitate) și care sunt **cuprinse în anexa II** a Directivei Consiliului 92/43/CEE.

Mentionăm că în ceea ce privește poluarea sonoră, la nivelul țărilor membre ale Consiliului European, un rol deosebit l-a avut Curtea Europeană a Drepturilor Omului - CEDO care, prin interpretarea Articolului 8 ai Convenției Europene - Dreptul la respectarea vieții private și de familie, **a identificat dreptul la un mediu sanatos ca fiind un drept existent distinct**, parte integrantă a sferei mai largi a dreptului la respectarea vieții private și de familie.

România, prin Constituția sa, în art. 35, recunoaște **dreptul oricărei persoane la un mediu inconjurator sanatos și echilibrat ecologic**, asigurând, totodată, cadrul legislativ pentru exercitarea acestui drept. Același articol, în alineatul final, arată îndatorirea persoanelor fizice și juridice de a proteja și a ameliora mediul inconjurator.

Conform Articolul 1 al Convenției Europene, State Semnatore ale Tratatului, Înaltele Partii Contractante, recunosc oricărei persoane aflate sub jurisdicția lor drepturile și libertățile protejate de

Convenția Europeană și de Protocoalele Adicionale la aceasta. Din această îndatorire primară se desprind două obligații: una negativă, de a nu încălca drepturile și libertățile, și una pozitivă, de a le ocroti prin dotarea cu un arsenal juridic necesar și recurgerea la acesta, de câte ori se impune.

Pentru aceste motive:

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

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

- amplasarea insulară învecinat direct cu un ansamblu de aproximativ 40 locuințe individuale

-configurație geo-morfologică a amplasamentului studiat:

-diferența de aproximativ 4 m între la cota drumului și cota parcelei în cauză

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

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

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

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

Subsemnatii:

Cherdașu Oana, cu domiciliul in STR. ANTONIN CIOLAN NR. 18, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

PASCA VIRGIL, cu domiciliul in ANTONIN CIOLAN nr. 17, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

Petrus S. Alin., cu domiciliul in [Signature], in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

Chirubon Jovan, cu domiciliul in St. Ioan PK + Antona Ciolan 196, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

MORAR ANTONIU, cu domiciliul in ANTONIN CIOLAN nr 32, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

Baba Fidelian, cu domiciliul in Cluj Napoca Antonin Ciolan nr 234, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

CUPSA GAVRIL, cu domiciliul in A. CIOLAN Nr 38, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

GAZSI ROZICA, cu domiciliul in A. Ciolan nr 5, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

Hajge Alin Vasile, cu domiciliul in Aleea Vlad Mugur 6, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

BANCET BOGDAN, cu domiciliul in ALEEA VLAD MUGUR NR. 1, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

SILAGHI HORATIU, cu domiciliul in ALEEA VLAD MUGUR NR. 5, Cluj Napoca, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

CIOLE TOMA, cu domiciliul in ALEEA VLAD MUGUR 7, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

VANCEA ANICA, cu domiciliul in Antonin Ciolan nr. 21, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

SOMLEA DOMITRU, cu domiciliul in Antonin CIOLAN nr 22-24, in calitate de [Signature]  
proprietar al imobilului situat in

toti atat in nume propriu, cat si in calitate de membri ai Asociatiei \_\_\_\_\_

**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 vecinilor :

- nr. 99729/22.02.2018 – d-na. Rusu Anca Cosmina, str. Buftea nr. 12, sc. 5, et. 1, ap. 47
- nr. 99729/22.02.2018 – S.C. ATB CONSULTING S.R.L., Colonia Făget nr. 10V
- nr. 100643/22.02.2018 – dl. Proorocu Marian, str. Cireșilor nr. 17
- nr. 121291/07.03.2018 – d-na. Așchilean Florina Cristina, str. Bisericii Ortodoxe nr. 53A
- nr. 125304/08.03.2018 – Asociația de Proprietari „Prepeniș”

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

1.	Referitor la adresa nr 121291/433 din 07 martie 2018 va comunicam: Conform Certificatului de Urbanism nr. 1068 din 12.03.2017 , in temeiul documentatiei de urbanism PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12/2014 , HCL nr.118/01.04/2015 terenul studiat se incadreaza in UTR. Aapp – Agreement public si privat. Pentru scopul solicitat sa obtinut Avizul de Oportunitate nr 634 din 24.07.2017. Tema de proiectare nu prevede realizarea unei sali de evenimente pentru organizarea de nunti si botezuri. Nivelul de zgomot generat se va incadra in normele specifice existente si va respecta legislatia in vigoare.(Normativ privind protecția la zgomot).
2.	Referitor la adresa nr 125304/433 din 08 martie 2018 va comunicam: Conform Certificatului de Urbanism nr. 1068 din 12.03.2017 , in temeiul documentatiei de urbanism PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12/2014 , HCL nr.118/01.04/2015 terenul studiat se incadreaza in UTR. Aapp – Agreement public si privat. Pentru scopul solicitat sa obtinut Avizul de Oportunitate nr 634 din 24.07.2017. Nivelul de zgomot generat se va incadra in normele specifice existente si va respecta legislatia in vigoare. Parcela nu se afla in imediata vecinatate a sitului Natura 2000 ROSCI0074 – “Făgetul Clujului – Valea Morii” . Distanța fata de limita sitului natural este de 0,56km. <ul style="list-style-type: none"><li>- functiunea propusa nu va genera poluare fonică.</li><li>- functiunea propusa este complemetară functiunilor rezidentiale. Functiunea de spa- centru de agreement si sport nu se regaseste in functiunile existente din zona.</li><li>- Piscinele cu statii de innot contra curent reprezinta o nouatate in serviciile sportive , aduc un aport la serviciile din zona si nu concureaza cu restul functiunilor existente.</li><li>- studiul geotehnic realizat permite realizarea constructiilor.</li><li>- diferentele de nivel vor fi gestionate printr-un proiect de sistematizare verticala</li><li>- cadrul natural nu se va distruge. Un cadrul proiectului sunt prevazute plantari de arbori arbusti . Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala.</li><li>- cursul de apa sezonier existent se va mentine intr-o forma optimizata, regularizata</li><li>- Accesul pe teren se realizeaza din strada Sfantul Ioan. Frontul la strada este de cca.180m. Pentru scopul solicitat s-a obtinut aviul de principiu nr 4977/446 eliberat de Serviciul Siguranta Circulatiei Urbane. Accesul la parcare si accesul de aprovizionare se v-a realiza in sectoarele cu drum drept si vizibilitate maxima.</li></ul>
3.	Referitor la adresa nr 99729/433 din 22 februarie 2018 va comunicam:
	Conform Certificatului de Urbanism nr. 1068 din 12.03.2017 , in temeiul documentatiei de urbanism PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr.493/22.12/2014 , HCL nr.118/01.04/2015 terenul studiat se incadreaza in UTR. Aapp – Agreement public si privat. Pentru scopul solicitat sa obtinut Avizul de Oportunitate nr 634 din 24.07.2017.

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

**SC PAEM TRANSILVANIA TRANS SRL**, cu sediul în orș. Vișeu de Sus, str. Poduri, nr. 9, jud. Maramureș, înregistrată la ORC Maramureș sub nr. J24/243/2015 având CUI 34230136, **prin administrator HUSZAK GHEORGHE**, născut la 17.04.1971 în orș. Vișeu de Sus, jud. Maramureș, domiciliat în mun. Bistrița,

jud. Bistrița-Năsăud, având cetățenia română, posesor al CI seria \_\_\_\_\_ eliberat de SPCLEP Bistrița la 27.03.2013, va comunicăm următoarele:

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

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

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

SC.Paem Transilvania Trans Srl.



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. 120381/433/06.03.2018 și 126539/433/09.03.2018, obiecțiunile

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

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

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

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

**Arhitect Șef,**

**Daniel Pop**



**Șef Birou,**

**Andreea Mureșan**



**Responsabil cu informarea  
și consultarea publicului**

**Simona Cipcigan**

