



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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40.264.592.301; fax: +40.264.599.329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Primar
EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de S.C. OZANA S.R.L. cu sediul în județul Bistrița-Năsăud, loc. Bistrița, str. Ecaterina Teodoroiu nr. 17, înregistrată sub nr. 324673/433/2021, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 5 ... din ... 11 01 2022

pentru P.U.Z. – dezvoltare centru de agrement- drumul Sfântul Ion
generat de imobilul cu nr. cad. 289612

Inițiatori: S.C. OZANA S.R.L.

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

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., este imobilul cu nr. cad. 289612, în suprafață de 3642 mp, situat pe frontul sudic al drumului Sfântul Ion.

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

Terenul studiat prin P.U.Z. este încadrat conform P.U.G. preponderent în U.T.R. Aapp și parțial în U.T.R. Ve. U.T.R. Aapp – Zonă de agrement pentru public /privat

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

- *înălțimea maximă admisă:*

Agrement pentru public: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+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.

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

- *indici urbanistici* : POT maxim = 10% , CUT maxim = 0,25;

- *retragere min. față de aliniament* :

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

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

- *retragere față de limitele laterale și posterioare:*

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

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

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

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



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

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

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

- **funcțiune predominantă:** plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;
- **indicatori urbanistici** - P.O.T max = 1%, CUT max = 0,01;
- **înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară:** nu e cazul;
- **staționarea autovehiculelor:** este interzisă parcare pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

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

- funcțiune predominantă:

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

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

- regim de construire: deschis-înălțimea maximă admisă:

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

Agrement privat: (S)+P

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

- retragere față de aliniament:

Agrement pentru public: min. 8 m de la aliniament (drumul Sfântul Ion regularizat cf. PUG)

Agrement privat: min. 5 m de la aliniament în cazul străzilor, drumurilor, aleilor de acces local și min. 8 m de la aliniament în celelalte cazuri;

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

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă, va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m;

- **circulații, accese:** accesul auto și pietonal se realizează din drumul Sfântul Ion;

Agrement pentru public : autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Agrement privat: se vor conserva de regulă circulațiile și accesele existente. În cadrul operațiunilor de divizare a parcelelor / parcelare / reparcelare, se vor prevedea alei comune cu lățimea minimă de 5,5 m, ce vor asigura accesul direct la toate parcelele rezultate.

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

- echipare tehnico-edilitară:

Agrement pentru public: racordarea la rețelele edilitare publice este obligatorie. Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa. Se



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

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

interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

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

U.T.R. Ve_Ag – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și acord urban

- *funcțiune predominantă*: plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere, lucrări și amenajări hidrotehnice;
- *indicatori urbanistici*: P.O.T max = 1%, CUT max = 0,01;
- *înălțimea maximă admisă, retragere față de aliniament, limitele laterale și posterioară*: nu e cazul;
- *staționarea autovehiculelor*: este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
- *echipare tehnico-edilitară*: zona este echipată edilitar, sunt prezente rețelele de electricitate, voce date și apă. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 5.10.2021 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.

Suprafața de teren necesară lărgirii și modernizării drumului Sfântului Ion va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcelă. Aceasta va fi amenajată ca spațiu verde cu dalaj/asfalt în dreptul acceselor și transferată cu titlu gratuit în domeniul public, anterior receptiei lucrărilor de construcții și amenajărilor, conform propunerii din planșa „A.6 Proprietatea asupra terenurilor” aferente P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1898 din 12.05.2020, emis de Primăria Cluj-Napoca.

/ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Red. 3 ex. arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6560994 din 14.01.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.01.2022

ROMÂNIA Aprobat
Primar **EMIL BOC**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. OZANA S.R.L** prin **Ioan Grindean**, cu domiciliul în jud. Bistrita-Nasaud, mun. Bistrita, str. Ecaterina Teodoroiu, nr.17, ap.10, înregistrată sub nr. 261411/433/2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 09.07.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.234.....din 7 08. 2020

pentru elaborarea **Plan urbanistic Zonal – dezvoltare centru de agrement, Drumul Sf. Ion** generat de imobilul cu nr. cad.289612, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat este imobilul cu nr. cad. 289612 situat pe frontul sudic al Drumului Sf. Ion. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituiți:

2.1. existent: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în UTR Aapp – zona de agrement pentru public/privat, parțial în UTR Ve – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

2.2. propus: dezvoltare centru de agrement cu alimentație publică, spații de joacă pentru copii și aventură atât în aer liber cât și interior, amenajări peisagere.

2.3 restricții: teritoriul de reglementat este încadrat parțial în zona naturală protejată de interes conservativ; Construirea centrului de agrement se va realiza în afara zonei naturale protejate de interes conservativ.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

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

- zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic P.O.T. max = 1%, C.U.T. max = 0,01.

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

-asigurarea suprafeței de teren necesare largirii drumului Sf. Ion;

-accesul auto la zona de dezvoltare se realizează din drumul Sf. Ion;

-staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;

-echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată;

-toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z;

5. Capacitățile de transport admise:

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1898 din 12.05.2020;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș/integrarea în cadrul natural și peisaj, accesibilitatea, studiu geotehnic, reambulare topografică);

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului:

- conform cu 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. 1898 din 12.05.2020 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 oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Anamaria Popa

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 4537560 din 14.09.20
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.09.20.

Aapp

Aapp

Ve

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂLII
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

ANEXA LA PROIECTUL DE
VIȘAT

an. nr. 287
an. nr. 820
PROIECTAR
Mădăruș

5.82m

2896.2

5.40m

TERITORIUL DE REGLEMENTARE

0.00m