

Ca urmare a cererii adresate de **Bojan Elena Adriana și Bojan Vasile Adrian**, cu domiciliul în jud. Cluj, înregistrată sub nr. 556342/433/10.11.2020, 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 11.12.2020, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr.86.....din 12.07.2024

pentru elaborarea **P.U.Z. dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public**
- strada Făgetului

generat de imobilul cu nr. cad. 338717, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat cuprinde zona delimitată de str. Făgetului în partea de nord-vest, strada Liviu Rusu în partea de nord, limită U.T.R. ULid în partea de est și limită U.T.R. Ve în partea de sud-vest, iar zona de reglementat - parcela în suprafață de 4.282 mp (cu nr. cad. 338717).

2. Categorii functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

- *existent*: conf. P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. Aapp - Zonă de agrement pentru public- privat.

- *propus*: facilități dedicate agrementului pentru public- ansamblu cazare turistică, alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

P.O.T. max = 10 % , C.U.T. max = 0,25;

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

- spații verzi organizate pe sol natural min. 60%;
- accesul auto la zona de agrement se realizează din str. Făgetului;
- staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată;

5. Capacitățile de transport admise:

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



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

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

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

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 3152 din 20.08.2020.
- studii fundamentare:
 - studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, studiu geotehnic, reambulare topografică, analiză funcțională sectorială);
 - studiu de trafic (*tema de proiectare a studiului de trafic va fi avizată de Serviciul Siguranța Circulației*)

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3152 din 20.08.2020. 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 nr. 350/2001 actualizată și Ordinul nr. 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. Șex. consilier Arh. Carmen Coțofan

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 5502122 din 16.07.2021
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.07.2021

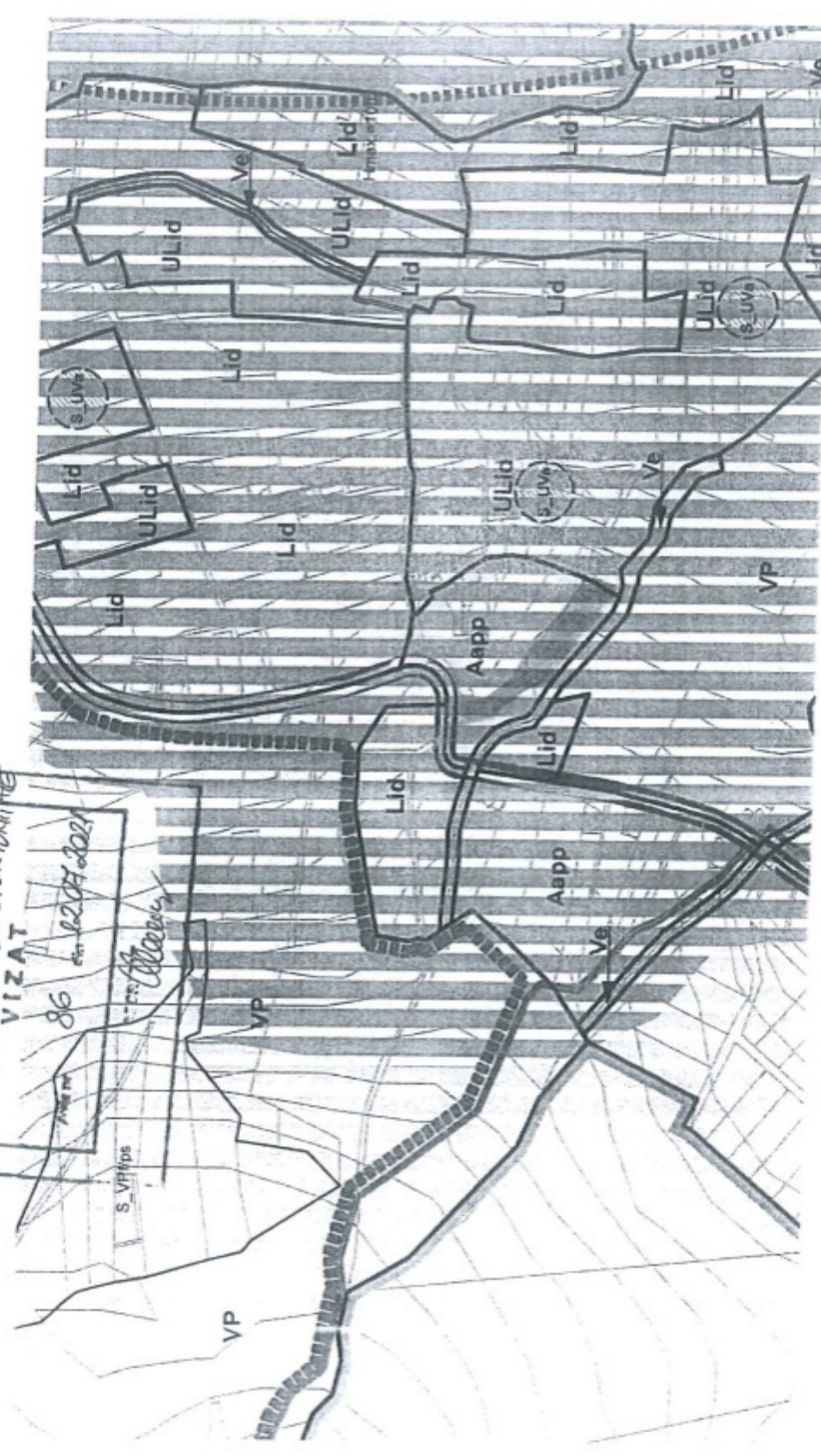
PRIMA MAREȘALĂ MĂRȘĂLEȘI CILUȘI NAȘCOA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

ANEXĂ LA AVIZ DE ORIENTARE
VIZAT

86 din 12.01.2021

[Signature]

S. V. P. / P. S.



Ș. U. V. A.
ZONĂ DE STUDIU
ZONĂ DE REZERVAT



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


Primar,
EMIL BOC

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN** cu domiciliul în județul Cluj, loc. Feleacu, înregistrată sub nr. 783105/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 50 AVIZ din 21 03 2023

pentru P.U.Z. – dezvoltare facilități dedicate agrementului pentru public – str. Făgetului nr. 33b prov generat de imobilul cu nr. cad. 338717

Inițiatori: BOJAN ELENA ADRIANA ȘI BOJAN VASILE ADRIAN

Proiectant: S.C. SQM ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Ferencz Bakos

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat este imobilul cu nr. Cad. 338717, în suprafață de 4284 mp, situat pe str. Făgetului nr. 33B prov. Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente, fiind delimitată de str. Făgetului în partea de nord-vest, str. Liviu Rusu în partea de nord, limită UTR Ulid în partea de est și limită UTR Ve în partea de sud-vest.

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

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

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

- *înălțimea maximă admisă*:

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

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

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

- *retragerea 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

Calca 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

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

U.T.R. Aapp⁴ – Zonă de agrement pentru public

- *funcțiune predominantă*: facilități dedicate agrementului pentru public – alimentație publică, cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping), picnic, sport în aer liber, echitație, amenajări pentru activități în aer liber (*terenuri de sport, platforme cu destinații diverse, alei, parcaje*), alei, parcaje, edicule;

- *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;

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

- *retragere față de aliniament*: min. 8 m;

- *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: min. 9 m față de limita laterală nordică, respectiv minim 3 m față de limita laterală sudică;

- *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; Pe parcela ce face obiectul PUZ sunt admise 4 corpuri(clădiri) de cazare turistică cu dotări conexe.

- *circulații, accese*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Făgetului; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

- *staționarea autovehiculelor*: se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelelor, necesarul de parcaje calculându-se conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG în situația agrementului pentru public.

- *echipare tehnico-edilitară*:

Agrement pentru public: racordarea la rețelele edilitare publice este obligatorie. Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se pot epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. 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 împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.11.2022 și a verificării în ședința operativă din 10.02.2023 a completărilor depuse sub nr. 940022/433/22.12.2022 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.



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

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

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. 3152 din 20.08.2020 (cu valabilitate până în 20.08.2023), emis de Primăria Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreea Muresan
Red. 3ex. arh. Carmen Cotofan

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